

CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

ALPACIFICO S.A.S.

VS.

HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

LAUDO ARBITRAL

TRÁMITE 146070

BOGOTÁ, D. C., 27 DE SEPTIEMBRE DE 2024

**ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.**

TABLA DE CONTENIDO

I. ANTECEDENTES.....	4
1.1. Partes procesales	4
1.2. El contrato origen de las controversias	4
1.3. El pacto arbitral	5
1.4. Las controversias sometidas al arbitraje	6
II. EL TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL	7
2.1. La designación e instalación del tribunal.....	7
2.2. Admisión de la demanda	7
2.3. Contestación de la demanda.....	8
2.4. Audiencia de honorarios.....	8
2.5. Primera audiencia de trámite.....	8
2.6. Pruebas solicitadas y decretadas	9
2.7. Cierre etapa probatoria	9
2.8. Alegatos de Conclusión.....	10
2.9. Término de duración del proceso	10
2.10. Audiencia de Laudo Arbitral	10
III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL.....	11
3.1. Delimitación de la controversia sometida a decisión arbitral	11
3.2. Los hechos probados dentro del proceso sobre los que no hay controversia	11
3.3. Síntesis de los hechos respecto de los cuales existen controversias.....	11
3.4. Síntesis de las pretensiones y excepciones de mérito.....	12
3.5. Los problemas jurídicos.....	13
3.6. Consideraciones del Tribunal de Arbitramento para resolver los problemas jurídicos....	13
3.6.1. Respecto de la existencia del contrato de arrendamiento	13
3.6.2. Respecto de la responsabilidad del administrador por los contratos que suscribe o las decisiones que adopta en el ejercicio de su cargo	22
3.6.3. Respecto de la capacidad para exigir y recibir el pago de los cánones adeudados ..	24

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

3.6.4. Respecto del pago de mejoras en el marco del contrato de arrendamiento y cuando proceden.	26
3.6.5. Sobre los dictámenes periciales presentados por cada parte y el reconocimiento de las mejoras efectuadas en el inmueble y otras pruebas aportadas al proceso.	30
3.6.6. Implicaciones y efectos legales de una transformación de un tipo societario a otro	35
3.6.7. Respecto del juramento estimatorio, pago de los cánones de arrendamiento, intereses e indexación.	36
IV. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO	40
V. PARTE RESOLUTIVA.....	42

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

LAUDO ARBITRAL

Bogotá D. C., 27 de septiembre de 2024.

Agotado el trámite arbitral, procede el Tribunal Arbitral a proferir el Laudo que en derecho termina el proceso entre ALPACIFICO S.A.S. como parte convocante y HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA., como parte convocada.

4

I. ANTECEDENTES

1.1. Partes procesales

1.1.1. Parte demandante

ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”), sociedad identificada con el N.I.T. 830.005.644-7. Su representante legal es Mauricio Paipilla Roza, identificado con C.C. 19.476.121 o por quien haga sus veces. Lo anterior según consta en el certificado de existencia y representación legal el cual obra en el expediente.

La citada sociedad otorgó poder especial, amplio y suficiente al doctor Juan Manuel Andrade Morantes identificado con C.C. 93.394.415 y T.P. No. 96.930 del C. S. de la J.

1.1.2. Parte demandada

HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), sociedad identificada con N.I.T. 900.263.137-3. Representada legalmente por Helbert Osvaldo Pabón Paipilla, identificado con C.C. No. 19.404.730, o por quien haga sus veces. Lo anterior como consta en el certificado de existencia y representación legal que obra en el expediente.

La citada sociedad otorgó poder especial, amplio y suficiente, al doctor El doctor Wilmer Jamir Pabón López identificado C.C. No. 11.410.165 y T.P. No. 119.518 del C. S. de la J.

1.2. El contrato origen de las controversias

La demanda tiene como fundamento el pacto arbitral incluido en el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la AK 24 No. 39B – 32 en Bogotá D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1421142 de la ORIP de Bogotá D.C. Zona Centro.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

1.3. El pacto arbitral

En el contrato referido en el numeral anterior se estableció lo siguiente:

“Acuerdo directo: En caso de surgir cualquier tipo de desacuerdo, se procurará su solución directa. Para dar inicio al procedimiento directo cualquiera de las partes dará notificación a la otra parte acerca de su intención de someter el conflicto en cuestión a conciliación o un Centro de Conciliación Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha del recibo de tal notificación, las partes deberán intentar ponerse de acuerdo. Los procedimientos directos tendrán lugar en la ciudad de Bogotá. Las Partes en cada caso fijarán de común acuerdo el término máximo de duración del procedimiento directo, el cual no podrá exceder de quince (15) días hábiles en ningún caso Si las Partes llegan a un acuerdo suscribirán un contrato de transacción el cual será vinculante y tendrá efectos de cosa juzgada de conformidad con la ley. Si las Partes no llegan a un acuerdo, el conflicto será sometido a la decisión del tribunal de arbitramento o el procedimiento de diferencias técnicas establecido en esta cláusula, según el caso.

Las controversias de naturaleza legal relacionadas con la celebración, interpretación, aplicación o ejecución de este negocio jurídico y, en general, las controversias que no se consideren de naturaleza técnica y que no hayan sido resueltas de acuerdo con el procedimiento directo anterior, se someterán a la decisión de un tribunal de arbitramento, salvo para el trámite de cobros ejecutivos o procesos ejecutivos, que se promoverán ante la justicia ordinaria.

Tribunal de Arbitramento: El tribunal de arbitramento tendrá su sede en la ciudad de Bogotá, y estará conformado por un (1) arbitro nombrado por la Cámara de Comercio de Bogotá, siguiendo para tales efectos las reglas de conciliación y arbitraje de dicha entidad. El tribunal deberá decidir en derecho con fundamento en la ley sustantiva de la República de Colombia. La decisión de los árbitros será definitiva y vinculante para las Partes, y prestará mérito ejecutivo para el cumplimiento de este negocio jurídico. El tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas vigentes. Las cuestiones internas del tribunal se sujetarán a las reglas del citado Centro.

Los gastos y honorarios del tribunal de arbitramento y las costas deberán ser pagadas por las Partes en la forma como decida el tribunal.

PARAGRAFO. Si la diferencia fuere de índole técnica, se estará a lo dispuesto en el Reglamento del referido Centro de Conciliación, Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá.” (SIC).

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

1.4. Las controversias sometidas al arbitraje

En la demanda arbitral se incluyeron las siguientes pretensiones:

“PRIMERA: Declárese la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre ALPACIFICO S.A.S. (antes “ALPACIFICO S. EN C.”) y HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA. el día 01 de octubre de 2019 respecto del inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C.

SEGUNDA: Declárese que HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA., incumplió el Contrato de Arrendamiento de fecha 1 de octubre de 2019, suscrito con ALPACIFICO S.A.S. (antes “ALPACIFICO S. EN C.”), por la ausencia del pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo del año 2020 y hasta la fecha de presentación de esta demanda.

TERCERA: Que, como consecuencia de las anteriores pretensiones, se condene a HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA. a pagarle a la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “ALPACIFICO S. EN C.”), el valor de los cánones de arrendamiento adeudados por el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 de la ciudad de Bogotá D.C., suma que deberá ser recalculada hasta la fecha de entrega del inmueble, incluyendo la indexación y el máximo de intereses permitidos por ley.

CUARTA: Que, como consecuencia de la pretensión segunda anterior, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre ALPACIFICO S.A.S. (antes “ALPACIFICO S. EN C.”) y HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

QUINTA: Que, también como consecuencia de la pretensión segunda anterior, se ordene restituir a HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA. el inmueble en cuestión a su propietario, es decir, a ALPACIFICO S.A.S. (antes “ALPACIFICO S. EN C.”).

SEXTA: Que se condene a HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA. al pago de las costas del proceso, incluyendo las agencias en derecho.”

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

II. EL TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL

2.1. La designación e instalación del tribunal

El Centro de Arbitraje, realizado el respectivo sorteo público, procedió a citar a la audiencia de instalación del trámite el 6 de diciembre de 2023 a las 10:30 a.m., en donde se instaló legalmente el Tribunal Arbitral conformado por la doctora Natalia Moreno Prieto.

Así las cosas, se debe indicar que el Tribunal se integró en debida forma, conforme a lo establecido por el pacto arbitral que fundamenta el presente proceso y sin reparo alguno de las partes. De igual forma, se debe advertir que la árbitro no presentó revelaciones frente a su imparcialidad e independencia, ni las partes objeción alguna respecto de su designación en esta etapa.

Mediante Auto 1 del 6 de diciembre de 2023, el Tribunal Arbitral se instaló legalmente, nombró como secretario al doctor Julián Felipe Ovalles Cortés y fijó la sede del Tribunal Arbitral. De igual forma, el Tribunal estableció las reglas para la presentación de memoriales de manera virtual, los correos electrónicos de los intervinientes y las reglas particulares que aplicarían para el desarrollo del proceso. Acto seguido, mediante Auto 2 del 6 de diciembre de 2023, se inadmitió la demanda y se otorgaron 5 días hábiles para su subsanación.

2.2. Admisión de la demanda

El 6 de diciembre de 2023, dentro del término otorgado, se presentó la subsanación de la demanda. Por otra parte, en la misma fecha, el doctor Julián Felipe Ovalles Cortés aceptó la designación efectuada sin que ninguna de las partes presentara reparo alguno frente a esta.

Así las cosas, en audiencia del 29 de diciembre de 2023 se posesionó como secretario y mediante Auto 3 de esta fecha; se admitió la demanda, se ordenó notificar personalmente a la sociedad demandada y se le otorgó un término de 20 días hábiles para contestar la misma. Dicha notificación se surtió el 4 de enero de 2024, ya que se acusó recibo certificado mediante *Certimail*, de la recepción del correo electrónico contenido del auto admisorio el 2 de enero de 2024.¹

¹ Cfr. Expediente Digital/146070/01_Principal/Principal_02/ 007. Certimails_notifica_Auto3

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

2.3. Contestación de la demanda

El 22 de enero de 2024 HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.) a través de su apoderado, contestó la demanda presentada por ALPACIFICO S.A.S. En su contestación se opuso a la prosperidad de las pretensiones presentada por su contraparte y propuso como excepciones de mérito: “(...) *Excepción de rechazo de la calidad en que actúa el actor, excepción de inexistencia del negocio jurídico derivado del contrato base de la acción, excepción de falta de legitimación por activa para la celebración del contrato, excepción de ineficacia de pleno derecho del contrato, excepción de inexistencia de la obligación y/o cobro de lo no debido, excepción de nulidad del contrato base de la acción, inexistencia de poder y/o autorización para comprometer a la sociedad convocante en el contrato, excepción de compensación de créditos y derecho de retención y excepción genérica*”.

8

2.4. Audiencia de honorarios

Mediante Auto 5 del 1 de marzo de 2024 se decretaron las sumas correspondientes por concepto de honorarios de árbitro y secretario, así como los gastos del proceso a favor del Centro de Arbitraje y el rubro de “*otros gastos*”.

El 13 de marzo de 2024 la parte convocante acreditó, dentro del término de ley, el pago del 50% de honorarios y gastos asignados a su cargo. A su vez, el 14 de marzo de 2024 el convocado acreditó el pago del 50% restante fijado a él.

2.5. Primera audiencia de trámite

Mediante Auto del 8 del 19 de abril de 2024, el Tribunal se declaró competente para conocer y decidir en derecho sobre las pretensiones contenidas en la demanda arbitral en los siguientes términos:

“(...) **PRIMERO:** *Declararse competente para conocer y decidir en derecho sobre las pretensiones contenidas en la demanda arbitral presentada por ALPACIFICO S.A.S., en contra de HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.)*

SEGUNDO: *Declararse competente para conocer y decidir en derecho sobre las excepciones de mérito contenidas en la contestación de la demanda arbitral presentada por HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.)*

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

TERCERO: Ordenar el pago, en los porcentajes establecidos en el Reglamento del CAC, de los honorarios causados tanto al Tribunal como al Secretario y los gastos administrativos al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

CUARTO: Informar a las partes que el término de duración del presente trámite arbitral, establecido en el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, empezará a correr una vez terminada la presente audiencia.”

9

2.6. Pruebas solicitadas y decretadas

Mediante Auto 9 del 19 de abril de 2024, el Tribunal Arbitral decretó las siguientes pruebas:

“(…) a. Solicitadas por la parte demandante:

- Documentales: tener como pruebas, con el valor que la ley les otorga, los documentos aportados con la demanda.
- Dictamen pericial: tener por presentado oportunamente y decretar como prueba el dictamen pericial elaborado por Luis Alberto Alfonso Romero.

b. Solicitadas por la parte demanda:

- Documentales: tener como pruebas, con el valor que la ley les otorga, los documentos aportados con la demanda.
- Testimonio: de Héctor William Ruíz Castiblanco identificado con C.C. 19.386.059 quien rendirá testimonio sobre las mejoras realizadas al inmueble materia de restitución, en qué fecha se realizaron y desde cuando ocupa el inmueble la sociedad HOTEL PARK WAY S.A.S. Así como sobre quien autorizó su ingreso a dicho inmueble. Para esto se fijará el 10 de mayo de 2024 a las 8:00 a.m. de manera virtual.
- Interrogatorio de parte: de Mauricio Paipilla Roza identificado con cedula de ciudadanía No. 19.476.121. Para esto se fijará el 10 de mayo de 2024 a las 8:30 a.m. de manera virtual.
- Dictamen pericial: tener por presentado oportunamente y decretar como prueba el dictamen pericial elaborado por Luis Fernando Montañez Chavarro.”

2.7. Cierre etapa probatoria

Mediante Auto 14 del 13 de agosto de 2024 se dio por concluida la etapa probatoria con la práctica de la totalidad de las pruebas decretadas y se procedió a finar el 21 de agosto de 2024 como fecha para llevar a cabo los alegatos de conclusión.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

2.8. Alegatos de Conclusión

En audiencia del 21 de agosto de 2024 se recibieron los alegatos de conclusión por los apoderados de las partes. Mediante Auto 15 de la misma fecha, se fijó el 20 de septiembre de 2024 a las 2:00 p.m., como fecha para llevar a cabo la audiencia de laudo. Posteriormente dicha fecha fue reprogramada por el Tribunal Arbitral mediante el Auto 16 del 17 de septiembre de 2024 y el Auto 17 del 20 de septiembre de 2024, fijando finalmente el 27 de septiembre de 2024 a las 4:00 p.m., como fecha para la lectura del laudo arbitral.

10

2.9. Término de duración del proceso

Ante la ausencia de regulación en el pacto arbitral en relación con el término de duración del trámite, este corresponde a 6 meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite. Toda vez que esta audiencia finalizó el 19 de abril de 2024, la duración del proceso se extenderá hasta el 21 de octubre de 2024. Esto, toda vez que el 19 de octubre de 2024 al ser un día inhábil, corresponde hacer el conteo correspondiente hasta el día hábil inmediatamente siguiente. Por lo anterior, toda vez que los 6 meses para proferir fallo dentro del presente trámite se cumplen el 21 de octubre de 2024, resulta claro que esta decisión se profiere dentro del mencionado término.

2.10. Audiencia de Laudo Arbitral

Durante la audiencia realizada el 27 de septiembre de 2024, al igual que en las demás etapas del proceso, se realizó el control de legalidad. El Tribunal indicó que, efectuados los análisis y revisiones, las actuaciones del proceso se habían realizado de conformidad con el procedimiento dispuesto en la ley, sin que se hubiese incurrido en causal alguna de nulidad o irregularidad.

Así, en los términos del numeral 12 del artículo 42 del Código General del Proceso y el artículo 132 del Código General del Proceso, el Tribunal puso de presente que no existían vicios que configuraran nulidades u otras irregularidades dentro del proceso. Del control de legalidad se corrió traslado a las partes asistentes, quienes manifestaron su conformidad con las actuaciones adelantadas, sin presentar reparo alguno.

A continuación, conforme a lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012, se dio lectura a la parte resolutive del Laudo y se remitió a través de correo electrónico copia del mismo a las partes del proceso.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

3.1. Delimitación de la controversia sometida a decisión arbitral

Corresponde a este tribunal decidir si existe un contrato de arrendamiento entre las partes en relación con el inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C (identificado con matrícula inmobiliaria No. 50 C-1421142 de la ORIP de Bogotá D.C. Zona Centro.), si ha existido incumplimiento por parte de la sociedad HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), y en consecuencia si esta adeuda cánones de arrendamiento a ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”).

Igualmente corresponde al Tribunal determinar si el HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), realizó mejoras al inmueble objeto de la controversia, el alcance de las mejoras y si la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) adeuda dineros a la primera por concepto de las mejoras realizadas.

3.2. Los hechos probados dentro del proceso sobre los que no hay controversia

No existe controversia con relación los siguientes hechos:

- a. Que el Hotel Park Way Bogotá Ltda. opera un hotel en el inmueble ubicado en AK 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C. desde el 01 de diciembre del año 2009².
- b. Que el 16 de diciembre de 2013 la señora Leonor De Paipilla Roza vendió la nuda propiedad del inmueble ubicado en KA 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C a la sociedad ALPACIFICO S.A.S., reservándose el usufructo.³

3.3. Síntesis de los hechos respecto de los cuales existen controversias

La existencia de un contrato de arrendamiento de inmueble comercial entre HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), como arrendatario y la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) como arrendador, sobre el inmueble ubicado en la KA 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C. y en consecuencia si HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), adeuda cánones de arrendamiento sobre el mismo.

² Cfr. Expediente Digital/146070/02_Pruebas/Pruebas_Contestación Demanda/001.Pruebas_y_anexos. Resolución 221-2020 emitida por la Alcaldía Local de Teusaquillo. P 16 y siguientes.

³ Cfr. Expediente Digital/146070/02_Pruebas/Pruebas_Contestación Demanda/ Pruebas aportadas por la demandante y demandada. Principalmente la Matrícula inmobiliaria del inmueble.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

Sobre si la sociedad HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), realizó, obras, reparaciones o mejoras sobre el inmueble ubicado en la KA 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C. y si las mismas deben ser reembolsadas por ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”).

12

La controversia versa sobre la calidad en la cual actual el actor de la demanda, así como sobre la existencia, validez o invalidez del contrato de arrendamiento aportado al proceso. Igualmente, sobre la existencia de las obras que el HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), arguye haber realizado sobre el inmueble objeto de la controversia, las fechas en que tales obras fueron realizadas, la naturaleza de estas, y si las mismas deben ser compensadas por parte de la demandante ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”).

3.4. Síntesis de las pretensiones y excepciones de mérito

La sociedad demandante solicita (1) que se declare que existió un contrato de arrendamiento celebrado entre ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), el día 01 de octubre de 2019 respecto del inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C., (2) que se declare el incumplimiento de dicho contrato por parte de HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), por la ausencia del pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo del año 2020 y hasta la fecha de presentación de esta demanda. (3) Que, como consecuencia de lo anterior, se condene a HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.) a pagarle el valor de los cánones de arrendamiento adeudados junto con el respectivo recalcule hasta la fecha de entrega del inmueble, incluyendo la indexación y el máximo de intereses permitidos por ley, (4) que se declare terminado el contrato de arrendamiento y se ordene restituir el inmueble a ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”). Finalmente, se solicitó condenar a la sociedad convocada al pago de las costas del proceso, incluyendo las agencias en derecho.

La sociedad demanda por su parte alega la (3.1) Excepción de rechazo en la calidad en la que actúa el actor (3.2) Inexistencia del negocio jurídico derivado del contrato base de la acción (3.3.) Excepción de falta de legitimación práctica para celebrar el contrato (3.4) Excepción de ineficacia de pleno derecho del contrato (3.5) la Excepción de inexistencia de la obligación y cobro de lo no debido. (3.6) Excepción de nulidad del contrato base de la acción (3.7) inexistencia de poder y/o autorización para comprometer a la sociedad convocante en el contrato y (3.8) Excepción de compensación de créditos y Derecho de retención.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

3.5. Los problemas jurídicos

El Tribunal Arbitral entiende que las Partes buscan que se resuelvan los siguientes problemas jurídicos:

- a. Existencia y nacimiento a la vida jurídica del contrato de arrendamiento y sus requisitos de validez.
- b. Facultades de los representantes legales, régimen de responsabilidad y aceptación tanto expresa como tácita de contratos por una persona jurídica. Efectos de celebrar contratos excediendo límites de cuantía.
- c. Régimen de reparaciones y mejoras en el contrato de arrendamiento.
- d. Implicaciones y efectos legales de la transformación de un tipo societario a otro.

13

3.6. Consideraciones del Tribunal de Arbitramento para resolver los problemas jurídicos.

3.6.1. Respeto de la existencia del contrato de arrendamiento

En primer lugar, el Tribunal analizará cuales son los elementos requeridos bajo la ley colombiana para determinar la existencia de un contrato de arrendamiento, para después analizar si el contrato aportado reúne tales requisitos.

Lo anterior es de especial relevancia para el análisis del caso que nos ocupa por cuanto las excepciones propuestas por la parte demanda se fundamentan en el rechazo de la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, puntualmente; (3.1) Excepción de rechazo en la calidad en la que actúa el actor (3.2) Inexistencia del negocio jurídico derivado del contrato base de la acción (3.3.) Excepción de falta de legitimación práctica para celebrar el contrato (3.4) Excepción de ineficacia de pleno derecho del contrato, (3.5) la Excepción de inexistencia de la obligación y cobro de lo no debido, excepciones que se basan en los ataques a la existencia del contrato de arrendamiento y al cumplimiento de los requisitos formales, así como de la capacidad de las partes para celebrarlo.

Si bien es cierto que el contrato firmado entre las partes es de orden comercial (arts. 20 y 518 C. de Co.), por la remisión autorizada por el artículo 822 del Código de Comercio, el Tribunal acudirá al contrato de arrendamiento, regulado en la legislación civil.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

El artículo 1973 del Código Civil colombiano define el contrato de arrendamiento como aquel en el cual:

“(…) 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”

14

El Tribunal Superior de Medellín, Sala Tercera de Decisión Civil, en Sentencia del 31 de julio de 2020, con ponencia de la Magistrada Muriel Massa Acosta explicó:

*“(…) El artículo 1973 del C. C. define el contrato de arrendamiento como aquel 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. **El contrato de arrendamiento puede ser verbal o escrito, en este último caso es un documento ad probationem no ad solemnitatem, por tanto, no siendo solemne el contrato de arrendamiento, su prueba puede aducirse mediante cualquiera de las formas legales, documental, confesión, testimonios, etc.** El arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, consensual de ejecución sucesiva, no dispositivo, en donde el arrendatario tiene un derecho personal (no real) a usar y gozar de la cosa objeto del contrato y requiere de consentimiento, objeto y precio. La entrega de la cosa que se da en arrendamiento se efectúa válidamente, cuando la cosa es puesta en el poder material o físico del arrendatario. La principal obligación del arrendador es entregar al arrendatario el goce de la cosa arrendada; y la principal obligación del arrendatario es pagar el valor del canon pactado.” (Negritas por fuera del texto original).*

Adicionalmente en la citada sentencia se explicó:

*“(…) el contrato de arriendo se realizó y legalizó mediante documento privado que se aportó al plenario, y revisado el mismo cumple con los requisitos de existencia y validez, tal como lo analizó el A-quo en su sentencia, por tanto nació a la vida jurídica, surgiendo así las obligaciones de las partes, siendo en el contrato de arriendo, y como se repite, la principal obligación del arrendador, la de entregar el inmueble, y la del arrendatario la de pagar el valor de la renta, **motivo por el cual, al no haberse pactado que el arrendamiento no se repute perfecto mientras no se firme escritura, no le era dable a la demandada hacer uso de la figura de retracto a que se refiere el artículo 1979 del C.C.** Ahora bien, como quiera que el contrato de arrendamiento es consensual, es decir, que se perfecciona con el solo acuerdo de las partes sobre la cosa y el precio, lo cual está plenamente determinado en el contrato de arriendo comercial objeto de este proceso, al*

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

pactarse que se entregaría en arriendo un inmueble denominado “Hotel Poblado Manila” y que, el canon mensual de arriendo es la suma de TREINTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$31.000.000) mensuales, motivo por el cual, perfeccionado el contrato, no queda ninguna duda para la Sala, que el mismo nació a la vida jurídica.” (Negritas por fuera del texto original).

15

En Sentencia del 26 de abril de 2021 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá D.C. Exp. 2015-00077-01, se explicó que:

El presente contrato de arrendamiento es uno “(...) de orden comercial (arts. 20 y 518 C. de Co.), y por tanto le son aplicables en lo pertinente los preceptos del Código de Comercio, y por la remisión autorizada por el canon 822 de dicho estatuto, se aplican las que correspondan al contrato de arrendamiento, regulado en la legislación civil. Esa clase de acuerdos de tenencia se enmarca dentro de los contratos bilaterales, cuyas obligaciones recíprocas, consisten en permitir el uso y goce del bien por parte del arrendador, y en el pago de la renta como consecuencia de dicho uso, a cargo del arrendatario (1973 C. C.). De la anterior definición, se extrae las obligaciones que contraen los contratantes, que no es otra cosa que i) permitir el uso y goce de un bien para el arrendador y, ii) pagar el precio por parte del arrendatario.”

Frente al particular, la Corte Suprema de Justicia ha explicado:

“(...) De igual forma de aquel concepto brota la esencia bilateral y conmutativa del contrato de arrendamiento, pues allí queda clara la existencia de obligaciones recíprocas de los contratantes; estando las del arrendador previstas en los artículos 1982 y siguientes del Código Civil que la doctrina subsume diciendo, que «el arrendador contrae una sola obligación, la de hacer gozar de la cosa al arrendatario, la de proporcionarle el goce tranquilo de la cosa durante el tiempo del contrato; a ello convergen todas las obligaciones que la ley impone al arrendador⁴; mientras que el arrendatario asume las de pagar el precio pactado, la de conservación y restitución. De manera que cuando se asiente por los contratantes, sobre las tratativas del negocio, el contrato de arrendamiento adquiere fuerza vinculante, que se traduce en el respeto del compromiso asumido, como consecuencia de la autonomía contractual, que permite a los intervinientes disciplinar sus propias estipulaciones en la forma que lo consideren conveniente para sus intereses, pero, una vez formalizado el acuerdo, deben ser fieles a la ejecución de sus propias atestaciones, de ahí que el incumpliendo de lo pactado

⁴ Alessandri Rodríguez, Arturo: De Los Contratos, Editorial Jurídica Ediar-ConoSur, 1988, pág. 163.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

por parte del arrendatario, de lugar a la terminación de la tenencia y la consecuente restitución del inmueble.”

5

En síntesis, el contrato de arrendamiento no es un contrato solemne que requiera del cumplimiento de solemnidades específicas para nacer a la vida jurídica. De hecho, este tipo de contrato puede ser celebrado verbalmente y nacer a la vida jurídica, mientras exista un acuerdo entre el arrendatario y el arrendador de que el arrendador se obliga a entregar una cosa al arrendatario, concediendo el goce de la misma y el arrendatario se obliga a pagar por este goce.

La principal obligación del arrendador es entregar al arrendatario la cosa arrendada; y la principal obligación del arrendatario es pagar el valor del canon pactado. La entrega de la cosa se perfecciona, cuando la cosa es puesta en el poder material o físico del arrendatario, no es requerida la suscripción de documento alguno para efectos de perfeccionar la entrega.

En el caso que nos ocupa, la parte demanda aportó un contrato de arrendamiento escrito respecto del inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C. entre ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) actuando como arrendador y el HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.). Este documento contiene los elementos esenciales del contrato de arrendamiento como la obligación de ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) de entregar al arrendatario el goce del inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C; y la principal obligación del arrendatario HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), de pagar un canon mensual de ocho millones ochocientos veinte mil pesos (COP\$ 8.820.000). Además, contiene otras cláusulas como la autorización de mejoras (Cláusula Quinta), la destinación específica de uso del inmueble para la operación hotelera (Cláusula Séptima).

El contrato de arrendamiento que obra en el expediente fue suscrito por el HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), actuando en calidad de arrendatario el día 01 de octubre de 2019 y tiene una nota adherida con fecha de 8 de junio del 2022, mediante la cual Mauricio Paipilla Roza, en su calidad de representante legal de la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”), suscribió el contrato de arrendamiento. El Tribunal se referirá más adelante a las consecuencias legales de la hoja adherida al contrato de arrendamiento y a su validez.

⁵Cfr. Sentencia del 4 de junio de 2019. Exp. N. 2011-00271-01, M.P. Margarita Cabello Blanco

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

Igualmente existen otras pruebas documentales aportadas al proceso en las que el representante legal de HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), se dirige a la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”), en calidad de arrendador del inmueble y que reconoce la existencia de un contrato de arrendamiento desde el año 2009. (Ver comunicación del 30 de julio de 2020), en la que manifiesta las dificultades económicas que venía atravesando, debido a las restricciones de operación del hotel impuestas por el gobierno y a la tramitación ante la curaduría de varias reparaciones con el objeto de cumplir las obligaciones de mantenimiento del predio.

La comunicación del 22 de enero del 2021, lista una serie de reparaciones realizadas sobre el inmueble y destaca que desde 2009 han atendido el canon de arrendamiento mensual puntualmente solamente interrumpido por fuerza mayor debido al Covid 19. En esta la sociedad convocada propone diferentes alternativas para efectos de subsanar el incumplimiento de la obligación de pago como asumir a título de arrendamiento por todo el año 2021 el 50% del valor del impuesto predial que determine el distrito capital, reintegrar el inmueble a la sociedad convocante, u obtener autorización para subarrendar el inmueble para destinar el inmueble a otro tipo de actividad económica.

A pesar de lo anterior, en el desarrollo del proceso, HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), sostuvo que el contrato de arrendamiento del 01 de octubre de 2019 es inexistente o no es válido, por cuanto la arrendadora no contaba con el usufructo del bien para esa fecha. De igual forma que la persona que obra como representante de la arrendadora no tenía poder para actuar, ni era representante legal de la sociedad arrendadora y que el nombre de la arrendataria no es el mismo a la parte hoy demandada. También que la nota de adherencia con fecha de 8 de junio del 2022, suscrita por Mauricio Paipilla Rozo, en su calidad de representante legal de ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) no es válida para probar la formación del contrato de arrendamiento.

Alega la sociedad demandada que no era posible para ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) celebrar un contrato de arrendamiento el 01 de octubre de 2019, porque para esta fecha el usufructo estaba reservado a la señora Leonor Rozo de Paipilla, mientras que la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) era tan solo la nuda propietaria.

También señala la demandada la falta de capacidad por parte de la sociedad demandante para celebrar el contrato referido, por ser la nuda propietaria y no gozar del usufructo a la fecha de celebración del contrato

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

del 01 de octubre de 2019. Ahora cabe analizar si el hecho de que la sociedad demandante fuera la nuda propietaria del inmueble arrendado y no la usufructuaria, invalida el contrato.

Ahora del análisis del régimen legal colombiano podrían darse diferentes supuestos en los que la nuda propietaria celebre un contrato de arrendamiento sobre una persona que no goza del usufructo.

El Código Civil en su Artículo 851 establece que:

“(.) El usufructuario es obligado a respetar los arriendos de la cosa fructuaria, contratados por el propietario antes de constituirse el usufructo por acto entre vivos, o de fallecer la persona que lo ha constituido por testamento. Pero sucede en la percepción de la renta o pensión desde que principia el usufructo”. (subrayado por fuera del texto original).

El Código Civil en su Artículo 852 establece que:

“(...) El usufructuario puede dar en arriendo el usufructo y cederlo a quien quiera, a título oneroso o gratuito. Cedido el usufructo a un tercero, el cedente permanece siempre directamente responsable al propietario. Pero no podrá el usufructuario arrendar ni ceder su usufructo, si se lo hubiere prohibido el constituyente; a menos que el propietario le releve de la prohibición. El usufructuario que contraviniera a esta disposición perderá el derecho de usufructo.” (subrayado por fuera del texto original).

También la legislación colombiana permite la venta de cosa ajena, siempre que la misma sea posteriormente ratificada por el dueño⁶. Norma puede ser aplicada analógicamente al contrato de arrendamiento⁷, pues nada impide que un tercero se obligue a entregar en arrendamiento un bien que no le pertenece a la fecha del contrato, si cumple con la entrega del bien arrendado, conforme a los términos del contrato. Igualmente está autorizado por nuestra legislación la figura del agente oficioso.

Al efecto el artículo 2304 del Código Civil establece:

“(...) La agencia oficiosa o gestión de negocios ajenos, llamada comúnmente gestión de negocios, es un contrato por el cual el que administra sin mandato los bienes de alguna persona, se obliga para con ésta, y la

⁶ Artículo 1874 del Código Civil colombiano establece “La venta de cosa ajena, ratificada después por el dueño, confiera al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta.”

⁷ Pues bien, la aplicación analógica de la ley se encuentra prevista en el artículo 8º de la Ley 153 de 1887 de la siguiente manera: "Artículo 8º. Cuando no haya ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulan casos o materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho".

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

obliga en ciertos casos.”

Ahora en caso tal que la sociedad convocante no tuviera capacidad para representar a la usufructuaria o arrendar el inmueble el 01 de octubre de 2019, cuando la sociedad demanda suscribió el contrato, podríamos encontrarnos en el caso de una nulidad relativa, la cual podría sanearse por el lapso del tiempo o por la ratificación de las partes.⁸

Al efecto el artículo 1752 del Código Civil establece:

“(…) La ratificación necesaria para sanear la nulidad cuando el vicio del contrato es susceptible de este remedio, puede ser expresa o tácita.”

También es cierto que la nulidad relativa solo puede alegarse por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes⁹. Esto por cuanto la ley no puede beneficiar al a la parte que entra en el contrato a sabiendas de que existe un vicio y luego intentar alegarlo para beneficiarse.¹⁰

Ahora en cuanto a la falta de capacidad de la sociedad convocante para celebrar el contrato por razón de ser la nuda propietaria y no la usufructuaria del bien, tal y como lo resalta el apoderado de la parte demanda, este es un hecho de conocimiento público tal cual se extrae de la simple literal lectura de escritura y conforme lo precisan en las anotaciones 03 y 04 del folio de matrícula Inmobiliaria número 50-C 100-4211 42 expedidos por la oficina de registro de instrumentos públicos.

Adicionalmente, este contrato fue posteriormente ratificado por ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) mediante la nota de adherencia, también existen diferentes correspondencias entre la demandada y la demandante en la que hacen referencia al contrato de arrendamiento del inmueble.

En el caso que nos ocupa encontramos que el día 20 de mayo 2022 se consolidó el pleno dominio de la propiedad del inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C. en cabeza de la sociedad ALPACIFICO

⁸ Artículo 1743 del Código Civil. La nulidad relativa no puede ser declarada por el juez o prefecto sino a pedimento de parte; ni puede pedirse su declaración por el Ministerio Público en el solo interés de la ley; ni puede alegarse sino por aquéllos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios; y puede sanearse por el lapso de tiempo o por ratificación de las partes.

⁹ Ibidem.

¹⁰ Código Civil. Artículo 135. Requisitos para alegar la nulidad. La nulidad por indebida representación o por falta de notificación o emplazamiento solo podrá ser alegada por la persona afectada.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

S.A.S. (antes “S. en C.”). Esto se soporta en la anotación Nro. 006 del 20-05-2022. Radicación 2022-45046 del Certificado de Matricula inmobiliaria del referido inmueble.

Ciertamente, no obstante lo alegado por la demandada, de las pruebas aportadas al proceso se deduce del desarrollo y ejecución del contrato por parte de la convocada, que esta reconocía a la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) como la arrendadora del inmueble (o por lo menos como agente de la dueña del inmueble). Esto se deduce al verificar que: (I) el 01 de octubre de 2019 suscribió un contrato de arrendamiento en el que se identificaba a la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) como arrendadora, (II) en diferentes comunicaciones dirigidas a AL PACIFICO S. EN C. (hoy S.A.S.) reconoce que ha atendido el pago de arrendamiento cumplidamente desde 2009 y que solo se ha visto interrumpido con ocasión del Covid 19. (IV) Igualmente, en esta comunicación propone diferentes fórmulas de arreglo incluida la autorización de subarriendo. (V) En otra comunicación menciona que está en cumplimiento de sus obligaciones de mantenimiento del bien arrendado y que se propone realizar unas obras sujetas a la obtención de los permisos pertinentes. Todas estas son comportamientos propios de la parte arrendada dentro de un contrato de arrendamiento.

Ciertamente, no resulta claro para el Tribunal por qué la sociedad convocada remitía comunicaciones a la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”), con diferentes fórmulas de arreglo por el no pago de los cánones de arrendamiento, si no le reconocía como arrendadora. En la oportunidad correspondiente, la sociedad convocada indicó que lo hacía con el único fin de comentar la situación financiera. Sin embargo, esta respuesta no explica por qué se dirige a una sociedad comercial con la que, supuestamente, no tiene ninguna obligación legal, justificando demoras en pagos, cumplimiento del deber de mantener un inmueble y proponiendo formulas de arreglo ante retrasos en el pago de los cánones de arrendamiento. Una interpretación armónica y práctica permite deducir válidamente que en efecto se estaba refiriendo a las obligaciones propias del contrato de arrendamiento existente entre las partes.

En cuanto al argumento de la demandada respecto de que la señora Nidia Carmenza Paipilla Rozo no tenía facultades para representar a la sociedad la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”), por cuanto no era socia gestora de la empresa, ni contaba con poder para representarla. Este argumento fue desvirtuado por cuanto obra en el expediente el certificado de vigencia emitido el 15 de abril de 2013, que confirma que Marco Antonio Paipilla Pabón, socio gestor de la sociedad convocante, otorgó poder general a Nidia Carmenza Paipilla Rozo, mediante escritura pública 1929 del 25 de julio de 2009.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

La regla de derecho, bajo la cual se establece que nadie puede ir en contra de sus propios actos, es ampliamente aceptada por la doctrina y la jurisprudencia colombiana y es derivada del deber de obrar de buena fe¹¹. Esta regla indica que quien alega su propia culpa para derivar de ella algún beneficio, falta a la buena fe entendida como la ausencia de dolo, la conciencia de que el comportamiento que se observa es conforme al derecho, y los fines que persigue están amparados por éste.

Con base en las pruebas documentales y testimoniales encuentra el Tribunal que

- a. La sociedad HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), recibió el inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C en la cual opera un establecimiento hotelero.
- b. La sociedad HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), reconocía a la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) en calidad de arrendador del inmueble en varias comunicaciones aportadas al proceso en las que solicitaba fórmulas de arreglo ante el incumplimiento de pago del canon de arrendamiento desde marzo de 2020, así como el reconocimiento de pago de reparaciones realizadas.
- c. Con base en otras pruebas practicas dentro del proceso, como son el testimonio de HÉCTOR WILLIAM RUIZ CASTIBLANCO¹², la declaración de parte del representante legal de la sociedad convocante, así como la comunicación del 22 de enero de 2021 emitida por HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), permiten inferir al Tribunal que el contrato de arrendamiento se había formado con anterioridad a la fecha del contrato escrito, presumiblemente desde el año 2009 cuando el señor Marco Antonio Paipilla, padre y socio gestor de ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) entregó el inmueble a la sociedad HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.). Es decir que desde 2009 se había entregado a esta última sociedad el inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C para su uso y goce. De igual forma, que esta venia atendiendo oportunamente el canon de arrendamiento mensual solamente interrumpido solamente por fuerza mayor debido al Covid 19.
- d. El 01 de octubre de 2019, el representante legal de HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), suscribió un contrato actuando en calidad de arrendatario, en el que se identifica a la sociedad convocante como arrendadora del inmueble y permite evidenciar otras condiciones del contrato de

¹¹ Artículo 871 del Código Civil. 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.

¹² Testimonio de HÉCTOR WILLIAM RUIZ CASTIBLANCO, reconoció que el señor Marco Antonio Paipilla padre, entregó el inmueble para la explotación de este [21:35]

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

- arrendamiento, incluyendo el valor del canon mensual por ocho millones ochocientos veinte mil pesos (COP\$ 8.820.000).
- e. Que la sociedad convocada no acreditó haber realizado el pago de los cánones de arrendamiento cobrados por ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) en el presente proceso.
 - f. El día 20 de mayo 2022 se consolidó el pleno dominio de la propiedad del inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C. en cabeza de la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”)
 - g. El día 8 de junio del 2022 el representante legal de la sociedad convocante firmó una nota de adherencia al contrato de arrendamiento con fecha del 01 de octubre de 2019, a la cual se referirá el Tribunal a continuación.

De acuerdo con lo anterior, *no son de recibo las excepciones planteadas por la parte demandada sobre la (3.2) inexistencia del negocio jurídico derivado del contrato base de la acción, (3.3) excepción de falta de legitimación por activa para la celebración del contrato, (3.4) excepción de ineficacia de pleno derecho del contrato, (3.5) parcialmente la excepción de inexistencia de la obligación y (3.6) inexistencia de poder y/o autorización para comprometer a la sociedad convocante en el contrato.*

3.6.2. Respecto de la responsabilidad del administrador por los contratos que suscribe o las decisiones que adopta en el ejercicio de su cargo

Corresponde analizar al Tribunal analizar, los efectos de la nota de adherencia al contrato de arrendamiento con fecha del 01 de octubre de 2019, suscrita el día 8 de junio del 2022 por el representante legal de la sociedad convocante.

La parte demandad alega dentro de las excepciones planteadas la (3.6) de nulidad del contrato base de la acción con fundamento en la nulidad relativa, así como la inexistencia de poder o autorización para poder comprometer a la sociedad convocante. *En la excepción de nulidad del contrato base de la acción legal la falta legitimación de quien pujan funge como arrendador pues carece de personería para actuar el nombre y representación de la sociedad del pacífico sociedad comandita de suscripción del documento así como la persona jurídica que se dice arrendataria es una sociedad diferente a la convocada razón por la cual concurre la nulidad relativa a haberse celebrado un contrato de arrendamiento por persona no autorizada por la ley para la duración y validez del mismo relativamente incapaces aunando los vicios de consentimiento en el documento Tales como error fuerza y dolo.*

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

El Tribunal ya explicó por qué los argumentos sobre que la señora Nidia Carmenza Paipilla Rozo no tenía facultades para representar a la sociedad convocante no son de recibo. Como se mencionó, obra en el expediente el certificado de vigencia emitido el 15 de abril de 2013, que confirma que Marco Antonio Paipilla Pabón, socio gestor de la sociedad convocante otorgó poder general a Nidia Carmenza Paipilla Rozo, mediante escritura pública 1929 del 25 de julio de 2009.

23

El Tribunal ya estableció que contrato de arrendamiento es un contrato no solemne que puede ser celebrado incluso de manera verbal. En este caso encontramos que el contrato que se ratificó constaba por escrito y se encontraba suscrito por el representante legal del arrendatario. El arrendador, ALPACIFICO S. EN C. (hoy S.A.S.), sin modificar ninguno de los términos y condiciones ya establecidos por escrito mediante el contrato del 01 de octubre de 2019 firmado por el representante legal de la arrendadora, se adhirió al mismo mediante nota de adhesión del día 8 de junio del 2022.

La parte demandante afirma que cuando el señor Mauricio Paipilla Rozo aceptó el cargo de representante legal de AL PACIFICO S. EN C. (hoy S.A.S.) encontró el contrato de arrendamiento suscrito por la SOCIEDAD PARK WAY LTDA. en calidad de arrendatario, pero sin la firma por parte de la arrendadora por lo que después de discutirlo con los demás socios procedió a suscribir la nota de adherencia a efectos de “convalidar el contrato”¹³

A su vez, la parte demandada argumenta entre otros que la demandante no aportó documento o minuta de la junta directiva autorizando a suscribir un contrato por cuantía superior a quince millones de pesos (COP \$15.000.000), lo que superaba la cuantía determinada en los estatutos y que regían para esa fecha para comprometer a la sociedad. Esto por cuanto el contrato a fecha 01 de octubre del 2019 equivalía a la suma de \$8.820.000. m/cte, lo que quería decir que anualmente equivalía a la suma de \$105.840.000 m/cte, (Art. 327 y 898 del Código de Comercio).

El Tribunal procedió a verificar el certificado de existencia y representación legal de AL PACIFICO S.A.S. (antes S. EN C.) y encontró que si existía una limitación a las facultades del representante legal para celebrar contratos **que obliguen a la sociedad** en cuantía superior a los quince millones de pesos (COP \$15.000.000), más no a la celebración de cualquier contrato que beneficien a la sociedad en cuantía superior a quince

¹³ Cfr. Expediente Digital/146070/02_PRUEBAS/TRANSCRIPCIONES AUDIENCIA 26 06 2024/003_ Mauricio_Paipilla_Rozo20140628.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

millones de pesos (COP \$15.000.000). Punto de crucial importancia, pues el acto de obligar a una sociedad resulta completamente diferente a la mera ratificación de un contrato que ya había generado obligaciones para esta, que en su momento fue conocido y no objetado por los miembros del máximo órgano social de la misma y que simplemente dio formalidad a un negocio jurídico celebrado previamente.

24

Según se estableció en el acápite anterior, las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son la entrega de un bien del arrendador al arrendatario para su uso y goce a cambio del pago de un canon de arrendamiento por parte del arrendatario. Es decir, que una vez el arrendador cumple con la entrega del bien y garantiza su uso y goce pacífico no hay obligaciones monetarias a cargo del arrendador. De ahí que no es aplicable la restricción contenida en los estatutos sociales por cuanto el pago del canon es a favor de la arrendadora y no a cargo.

Es síntesis, el Tribunal está satisfecho que el representante legal de AL PACIFICO S.A.S. (antes S. EN C.) ratificó válidamente el contrato de arrendamiento con fecha de 01 de octubre de 2019.

De acuerdo con lo anterior se niegan las excepciones de (3.1) excepción de rechazo de la calidad en la que actúa el actor, (3.2.) inexistencia del negocio jurídico derivado del contrato base de la acción, (3.3.) Excepción de falta de legitimación por activa para la celebración del contrato, (3.4) excepción de ineficacia de pleno derecho del contrato, (3.6) excepción de nulidad del contrato base de la acción (3.7) inexistencia de poder y/o autorización para comprometer a la sociedad convocante en el contrato. Se reconocerá parcialmente la excepción (3.5) excepción de inexistencia de la obligación y/o cobro de lo no debido.

3.6.3. Respecto de la capacidad para exigir y recibir el pago de los cánones adeudados

Ahora bien, con lo anterior claro, le corresponde al Tribunal determinar si la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes "S. en C.") tenía poder o autorización para cobrar los cánones de arrendamiento, previos a la fecha de consolidación de la nuda propiedad, o si los mismos correspondían a la usufructuaria. En cualquier caso, no sobra destacar que es totalmente claro el derecho que esta sociedad tiene a recibir los cánones adeudados a partir de la consolidación de la nuda propiedad; es decir los cánones generados a partir del 20 de mayo de 2022 (fecha de consolidación de la propiedad, conforme a lo indicado en la anotación Nro. 006 del 20/05/2022. Radicación 2022-45046 de la Matrícula Inmobiliaria que fue aportada al proceso).

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

De esta forma corresponde determinar a quien correspondía percibir el pago por los cánones de arrendamiento entre el 20 de marzo de 2020 (fecha a partir de la cual se incumplió la obligación de pago por parte de la sociedad demandada) y el 19 de mayo de 2022 (es decir, antes de la consolidación de la nuda propiedad), del inmueble objeto del contrato de arrendamiento referido, esto es entre la usufructuaria o a la nueva propietaria.

25

El artículo 717 del Código Civil indica frente a este asunto que:

*“(...) Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido. **Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran.**”* (negritas por fuera del texto original). (negritas por fuera del texto original).

A su vez el artículo 716 del Código Civil establece que:

“(...) Los frutos naturales de una cosa pertenecen al dueño de ella; sin perjuicio de los derechos constituidos por las leyes, o por un hecho del hombre, al poseedor de buena fe, al usufructuario, al arrendatario.”

En línea con lo anterior el Artículo 840 del citado código establece respecto del usufructo:

*“(...) El usufructuario de una cosa inmueble tiene el derecho de percibir todos los frutos naturales, incluso los pendientes al tiempo de deferirse el usufructo. Recíprocamente, **los frutos que aún estén pendientes a la terminación del usufructo, pertenecerán al propietario.**”* (negritas por fuera del texto original).

Con fundamento en las normas citadas, este Tribunal Arbitral entiende que corresponden a la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) el pago de todos los cánones adeudados entre el 20 de marzo de 2020 y el 19 de mayo de 2022 conforme a la legislación vigente. Esto, por cuanto se trata de frutos civiles pendientes que se debían a la fecha de terminación del usufructo y en consecuencia pertenecen al dueño del inmueble.

Así las cosas, en consonancia con las pretensiones de la demanda, toda vez que la sociedad demandante tiene derecho a percibir los cánones de arrendamiento tanto del 20 de marzo de 2020 a el 19 de mayo de 2022 y, a partir de la consolidación de la propiedad, es decir del 20 de mayo de 2022 a la fecha de presentación de esta demanda (octubre de 2023), esto corresponde a 43 meses. Al respecto, toda vez que el canon de arrendamiento se estableció contractualmente (ver clausula tercera del contrato del 1 de octubre de 2019) en \$8.820.000 y su incremento procedería sólo en caso de prorroga tras los 5 años iniciales de su vigencia

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

(situación que no se presentó) no resulta procedente aplicar reajuste alguno a dicho valor.

De ahí que el total de esta suma, por concepto de los cánones adeudados hasta la fecha de presentación de la demanda corresponda a \$379.260.000. Dicho sea de paso, valor que corresponde con el monto establecido en el juramento estimatorio presentado en la demanda arbitral presentada por ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”).

26

Por otra parte, toda vez que el artículo 206 del Código General del Proceso, expresamente establece que el tope establecido en el juramento estimatorio no objetado, que puede ser reconocido por el juez, en este caso por un árbitro, no contempla los perjuicios que se causen con posterioridad a la demanda, se procederá también a reconocer los cánones causados desde la radicación de la demanda hasta la fecha de expedición de este laudo. Esto corresponde al valor del canon por los 11 meses que hay entre octubre de 2023 hasta septiembre de 2024 y que corresponden a noventa y siete millones de pesos (\$97.000.000), pues dentro del proceso no se acreditó por la demanda que durante este término de tiempo se cumpliera con la referida obligación de pago.

3.6.4. Respecto del pago de mejoras en el marco del contrato de arrendamiento y cuando proceden.

De las pruebas recibidas en el desarrollo del trámite se estableció que HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), llegó al inmueble por autorización del señor Marco Antonio Paipilla Pabon (Q.E.P.D) en el año 2009. En esa oportunidad, se autorizaron mejoras y mantenimientos al inmueble materia de restitución a fin de desarrollar la actividad comercial y objeto social de la aquí convocada. De esto también da fe el contrato del 1 de octubre de 2019 en el que en su cláusula cuarta existe constancia de qué el arrendatario había realizado mejoras con anterioridad al 1 de octubre de 2019.

De acuerdo con lo anterior corresponde al tribunal establecer cuales fueron las mejoras realizadas sobre el inmueble y si las mismas son mejoras autorizadas por el arrendador, en la misma línea, a quien corresponde asumir el costo de estas.

En verdad, al efecto de la cláusula cuarta, *“(…) el arrendador entregará el inmueble objeto del presente contrato en buen estado **dejando constancia que ya existe mejor a realizadas con anterioridad por el arrendatario al 1 de octubre de 2019. Por su parte el arrendatario se obliga a conservar y restituir el***

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

inmueble en las mismas condiciones." (negritas por fuera del texto original).

La cláusula Quinta del contrato de arrendamiento (Reparaciones y Mejoras) contiene una autorización general mediante la cual el arrendador autoriza al arrendatario para realizar las mejoras y adecuaciones para el buen funcionamiento de su objeto social. Sin embargo, nada dice con relación a que parte corresponde asumir el pago de esas mejoras por lo que nos debemos remitir a la ley supletiva.

Por la remisión normativa que consagran los artículos 2° y 822 del Código de Comercio, se deban aplicar las disposiciones civiles, para definir la existencia o no del derecho al pago de las obras.

"(...) Artículo 1985. La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario. Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones. (...)

Por su parte el Artículo 2028 del ya citado código establece que:

"(...) Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción".

El Artículo 2029 y 2030 del Código Civil establece sobre las obligaciones especiales del inquilino.:

"(...) 1. A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen.

2. A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques.

3. A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras.

Se entenderá que ha recibido el edificio en buen estado, bajo todos estos respectos, a menos que se pruebe lo contrario.

Artículo 2030. Otras obligaciones del arrendatario

El inquilino es, además, obligado a mantener las paredes, pavimentos y demás partes interiores del edificio

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

medianamente aseadas; a mantener limpios los pozos, acequias y cañerías, y a deshollinar las chimeneas. La negligencia grave bajo cualquiera de estos respectos dará derecho al arrendador para indemnización de perjuicios, y aún para hacer cesar inmediatamente el arriendo en casos graves. En síntesis el régimen civil establece que al arrendador es obligado al pago de las mejoras necesarias, mientras que el arrendatario es responsable de las mejoras útiles o de lujo.”.

La Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 18 de octubre de 2000, con ponencia del Magistrado Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo explicó frente a este tema que:

“(…) la Corte precisó que el estatuto civil en torno a las diversas especies de mejoras, ha señalado su específica tipología, “según si fueron indispensables para la pervivencia o conservación material o jurídica del bien, caso en el cual se las calificará de expensas necesarias, pues sin su realización ‘la cosa habría desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente su valor, a tal punto que cualquiera que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales dispendios’; si le aumentaron el valor venal al bien, hipótesis en la que se tornan útiles, en la medida en que le incrementan ‘su capacidad de rendimiento económico, dándole por ende una productividad que no tenía antes y que el derecho objetivo busca fomentar’; o si le agregan lujo, recreo o comodidad, sin aumentar su valor en el mercado general, por lo que se las denominará voluntarias, así llamadas porque obedecen ‘a apetencias subjetivas del poseedor como son su gusto, deseo, aficiones personales y capacidad económica”. (...) Esa previsión no se escapa cuando las mejoras fueron levantadas en curso de un contrato de arrendamiento, pues en tratándose de mejoras necesarias, es decir, las establecidas para la continuidad o conservación de la cosa, son mejoras que en principio están a cargo del arrendador, quien a voces del Art. 1985 del C. Civil, está en la obligación de hacer todas las reparaciones necesarias para mantener la cosa arrendada en buen estado, salvo las locativas que corresponden al arrendatario; sin embargo, la misma normativa prevé sobre las adecuaciones locativas que estas pueden igualmente constituirse en carga del arrendador “si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada”¹⁴

En sentencia del 4 de junio de 2019, con ponencia de la Magistrada Margarita Cabello Blanco y radicado No. 11001-31-03-041-2011-00271-01 la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, explicó que del artículo 1973 del Código Civil se tiene que del contrato de arrendamiento:

“(…) emergen como elementos esenciales de este tipo negocial: (i.) la existencia de una cosa real, determinada

¹⁴ Cfr. Sentencia del 26 de abril de 2021 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá D.C. Exp. 2015-00077-01

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

o determinable y susceptible de darse, o un hecho que se debe ejecutar que puede ser la ejecución de una obra o la prestación 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.”

Respecto de las mejoras, la misma corporación indicó:

“(…) el arrendatario en principio – salvo pacto en contrario- puede realizar ciertas mejoras en el predio objeto de arrendamiento, dependiendo el derecho de reembolso a la clase de las mismas, pues siendo útiles podría optar por retirarlas, siempre que no se afecte el predio, o exigir su abono al arrendador, para lo cual éste tendría que haberlas autorizado y comprometido expresamente a abonarlas, amen que, en ausencia de dicha autorización, podrá el arrendador reclamar su retiro para que se restituya el inmueble al estado original, tal cual como lo recibió el inquilino, así como exigir el pago de los perjuicios que su ejecución le pudieron generar y/o eximirse de abonarlas.”

“(…) En relación con el arrendamiento de inmuebles destinados a actividad comercial la legislación mercantil limita su regulación a las previsiones contenidas en los artículos 518 a 524; sin embargo, no regula lo relacionado con la inversión de mejoras, ni el reconocimiento de las mismas, cuando son realizadas por los arrendatarios para poder llevar a cabo, de manera acorde con su finalidad, las actividades económicas propias de su negocio, por lo que es de rigor, que al amparo de la remisión normativa que consagran los artículos 2° y 822 del Código de Comercio, se deban aplicar las disposiciones civiles, para definir la existencia o no del derecho al pago de las obras”.

“(…) Justamente, el extremo demandante, en su condición de arrendatario, ante la precariedad de las locaciones existentes en el bien objeto del contrato consideró necesario realizar algunas obras para adecuar el predio de manera tal que permitiera ejecutar su objeto negocial debidamente, las cuales no podrían calificarse de modo distinto a unas mejoras útiles, como se estimó en la instancia, aun cuando el costo de su realización hubiera sido considerable, pues es indiscutible que las mismas fueron hechas con ocasión y por efecto de la tenencia que del bien les hiciera el propietario, por la relación arrendaticia ajustada entre ellos, para beneficiar el desempeño de su actividad comercial, con lo que se reconocía el derecho de dominio que le asistía al propietario del predio y el de aquellos sobre las mejoras que pudiera realizar, al prevenir expresamente en el acuerdo negocial las condiciones para su ejecución y en las que debía hacerse la restitución del predio. (...) Aunado a esto, y solo a efecto de rebatir lo dicho por el casacionista, no podría aplicarse la tesis de obra nueva que pregona el censor con el propósito de aplicar el artículo 739 del Código Civil, por cuanto el mismo convenio negocial, que rige las relaciones objeto de estudio e impide la aplicación de la institución de

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

*la accesión, da cuenta de que al recibir los demandantes la tenencia del terreno en cuestión, en virtud del contenido contractual, existían algunas obras susceptibles de ser mejoradas, que indiscutiblemente fueron alteradas por los arrendatarios para la adecuación del predio a su destinación económica, más allá de que algunas abarcaron áreas que estaban sin construir debido a la extensión del predio (10.500 mts²). **Tampoco se aviene a la naturaleza y esencia del contrato de arrendamiento la interpretación que del mismo pretende el recurrente, puesto que con esta se rompe la armonía negocial y desconoce los fines precisos de este particular contrato, en razón a que la regla general de estos es el no reconocimiento de mejoras, salvo las necesarias, pues, claramente, el legislador contempló que tratándose de las útiles para el eventual reconocimiento del derecho del mejorante tendría que mediar un compromiso expreso del arrendador para abonar su costo, lo que es entendible, en la medida que con la entrega del predio el arrendador pretende obtener un beneficio económico, como contraprestación a la satisfacción de la necesidad del goce del bien por parte del locatario, quien podría por esa vía realizar mejoras que puedan superar el valor mismo del predio afectando el equilibrio que debe campear en las relaciones jurídicas, y poniendo en riesgo ese derecho de dominio del titular, habida cuenta que en tales eventos quedaría sub judice la posibilidad de recuperar el predio si carece de los medios para satisfacer el valor de las obras hechas, lo que no se compadece con la finalidad misma de este tipo de acuerdos.**" (negritas por fuera del texto original).*

Con todo lo anterior claro, se procederá en el siguiente capítulo a verificar si las pruebas aportadas permiten determinar la existencia y valor de las mejoras eventualmente realizadas, y consecuentemente el responsable de asumirá las mismas. Todo esto con fundamento en los peritajes aportados al proceso.

3.6.5. Sobre los dictámenes periciales presentados por cada parte y el reconocimiento de las mejoras efectuadas en el inmueble y otras pruebas aportadas al proceso.

Conforme al artículo 226 del CGP y debido a que la existencia y calificación de las mejoras requiere de conocimientos técnicos corresponde al Tribunal evaluar los dictámenes periciales aportados por las partes para efectos de decidir la excepción presentada por el apoderado de la parte convocada.

En el caso que nos ocupa la parte demanda aportó peritaje técnico presentado por el evaluador LUIS FERNANDO MONTAÑEZ CHAVARRIO en el que se concluye que se realizaron mejoras por un valor total de \$ 966.544.778. La parte demandada también solicitó el testimonio del señor HÉCTOR WILLIAM RUIZ CASTIBLANCO para rendir testimonio sobre unas mejoras realizadas al inmueble donde opera el HOTEL PARK

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

WAY SAS. (Ver Cuaderno de pruebas) ¹⁵

Por su parte la parte convocante aportó concepto técnico emitido por el ingeniero LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO Executive MBA.¹⁶

En relación con las calificaciones de cada uno de los expertos encuentra el Tribunal que el experto que emitió el peritaje por parte de la demandante cuenta con más años de experiencia específica en temas de avalúos inmobiliarios, así como con estudios de ingeniería relevantes para esclarecer los hechos que nos ocupan. Igualmente cuenta con publicaciones en la materia.¹⁷ (ART 226 (3) y (4) CGP).

Por su parte, el perito de la demandada es técnico laboral por competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios inscrito ante la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV desde el 13 de abril de 2021. En su caso el perito es menos especializado en el sentido que no es ingeniero y que su desarrollo profesional consiste en el avalúo de diferentes tipos de bienes muebles e inmuebles incluyendo automotores y obras de arte.¹⁸ (ART 226 (3) y (4) CGP).

En cuanto a las pruebas documentales a las que acudieron los peritos para sus conceptos:

El perito de la parte demandada no soporta con pruebas documentales las cantidades de obra descritas en su informe. El peritaje aportado por la parte demanda se limita a presentar una liquidación de presupuesto de obra con unas tablas denominadas mejoras y otras mejoras que describen actividades, cantidades, valor unitario y valor total. Sin embargo, no existen soportes que permitan corroborar tal información. En cuanto al método utilizado el perito manifiesta:

“(…) MÉTODO: Para determinar el valor comercial de las construcciones plantadas, se ha utilizado el método de costo de reposición, método que busca establecer el valor comercial del bien a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy y restarle la depreciación acumulado. 12. METODO DE REPOSICION.

¹⁵ Testimonio de Héctor William Ruiz: “Sí, del 2009, yo le presté un dinero a Helbert Pabón Paipilla, en su momento era socio de una actividad que teníamos y el dinero era para realizar unas mejoras y una compra de una empresa que había en su momento en el establecimiento o en el inmueble.

¹⁶ Cfr. Expediente Digital/146070/02_PRUEBAS/ Pruebas_contestación demanda/001.Pruebas_y_anexos.

¹⁷ Ingeniero Catastral y Geodesta de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, Especialista en Avalúos y MBA en Alta gerencia de la Pontificia Universidad Javeriana. Ver CV aportado con el peritaje.

¹⁸ Ver TASACION DE MEJORAS CONSTRUIDAS Y REPARACIONES- EN EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 24 No. 39B-32 (HOTEL PARK WAY BOGOTÁ) CERTIFICACION AVALUADOR RAA-ANAV.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

Como se conoce, la valoración de bienes inmuebles mediante el método del costo de reposición física se basa en el principio de sustitución, el cual plantea que el valor de un inmueble es equivalente al de otros de similares características sustitutivos de aquel, y consiste en calcular el valor que representaría construir una edificación nueva con las mismas características del que se analiza, de manera de obtener el llamado valor de reposición a nuevo (VNR), deduciendo de dicho valor las cantidades cuantificables que representan la pérdida de determinadas condiciones constructivas y funcionales, con el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la transacción, o sea, su valor neto de reposición (VNR).”

32

Tampoco se establece de manera clara y precisa las fechas en que esas obras y mejoras fueron realizadas y procede a indicar:

“(…) CONCLUSIÓN: Para el presente estudio se ha clasificado la construcción con Estado (2), teniendo en cuenta su actual estado de conservación, mantenimiento y la edad de la construcción de aproximadamente 8 años. Es decir, en 2016 aproximadamente.”

Igualmente, en cuanto a las fechas de las mejoras, el testigo Héctor William Ruíz Castiblanco, llamado por la demandada indicó que, si bien no tenía los conocimientos técnicos para rendir informe sobre las cantidades de obra y la naturaleza de las mejoras, declaró que las reparaciones fueron realizadas hacia el año 2009.¹⁹

El 30 de julio de 2020, la sociedad demandada remitió una comunicación a la demandante, en la que comenta la situación económica por la que están pasando y que debido a la decisión del gobierno deben proceder al cierre del hotel. Que en el tiempo que llevan en la calamidad mundial la han dedicado a **“preservar y cumplir con las obligaciones para el mantenimiento del predio”**. Al tener el predio desocupado se va a intervenir el piso del garaje en búsqueda de la caja colectora principal de alcantarillado que nunca se revisó y se verificó que tiene una tubería muy poca capacidad y nos ha cocinado varios taponamientos llevándola incurrir en gastos de sonda eléctrica en varias oportunidades y si lograr que se logren eliminar en su totalidad de los malos olores. Adicionalmente necesitan tapar huecos que hay en el entrepiso del garaje y el sótano que se ha convertido en nido de roedores y a su vez está generando inconvenientes requeridos por la Secretaría de Salud. Don Marco Antonio Paipilla ya está informado de cada uno de estos puntos iniciaremos tan pronto no se han entregado los permisos solicitados por la oscuridad curaduría y la alcaldía menor para iniciar las reparaciones

¹⁹ Cfr. Expediente Digital/146070/02_Pruebas/TRANSCRIPCIONES AUDIENCIAS 26 06
2024/002_Hector_William_Ruiz_Castiblanco_20240628

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

*ampliaciones de la caja colectora principal*²⁰. (negrillas por fuera del texto).

En esta carta se destaca que tan pronto obtengan los permisos solicitados darán inicio a las obras allí enunciadas. Sin embargo, en las pruebas aportadas al proceso no se presentaron copia de tales permisos. De hecho, en el concepto técnico aportado por la demandante se establece que en el certificado de tradición y libertad del inmueble no constan las licencias de construcción para las mejoras que HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), afirma haber construido²¹.

El 22 de enero del 2021, el Hotel Park Way Bogotá remitió otra comunicación a ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) en la que declaraba que

“(…) Desde la fecha indicada (2009) nuestra sociedad adelantó con recursos propios créditos financieros y reinversión la construcción de 10 habitaciones amplias y cómodas con sus respectivos baños adecuación y construcción de cuatro años en las cuatro habitaciones existentes salón de eventos con dos baños, embellecimiento con apreciable inversión de los jardines exterior e interior” También mencionan la necesidad de “(…) solucionar problemas graves de tubería y cañerías que continuamente afectaban el normal funcionamiento instalación de bomba digital para mejorar la presión de agua instalación de calentador de agua solar entre otros”.²²

Si bien es cierto, el Tribunal concluye que la sociedad convocada debió realizar actividades de mantenimiento durante los años del contrato, no existe suficiente evidencia que demuestre o corrobore si las mismas eran de responsabilidad del arrendador, del arrendatario, sus valores, ni las fechas en las que fueron realizadas.

Igualmente, el concepto técnico de la parte convocante presentó un referente fotográfico comparativo de registros del año 2008-2009, fecha y los registros fotográficos de la visita realizada en 2024, en las que se puede determinar que no existe una infraestructura nueva que requiera de las cantidades de obras señaladas en el peritaje rendido por la parte demandada. Igualmente, acompañó registros fotográficos de Google Earth que permiten concluir que no se han realizado o no existe el registro de reparaciones o mejoras en las cantidades descritas en el dictamen pericial otorgado por la demanda e indicó:

²⁰ Cfr. Expediente Digital/146070/02_Pruebas/DEMANDA_01/ 001_PRUEBAS DEMANDA HOTEL PARKWAY

²¹ Cfr. Expediente Digital/146070/02_Pruebas/DEMANDA_01/ 001_PRUEBAS DEMANDA HOTEL PARKWAY

²² Cfr. Expediente Digital/146070/02_Pruebas/DEMANDA_01/001_PRUEBAS DEMANDA HOTEL PARKWAY.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

(...) no existe una infraestructura nueva que necesitare 310 m³ de excavación, para lo cual sería necesario aplicar el factor de expansión que es el 1,3 para un total de 403 m³ aproximadamente lo cual equivale a 58 volquetas con capacidad de 7 m³ que es un viaje convencional en obra. Se puede indicar que no existe una obra nueva o rastros de una cimentación de tales magnitudes en el predio debido a que desde el año 2008-2009 fecha de las fotos del propietario y las que tome en mi visita 2024 no existe una infraestructura nueva que necesitare 310 m³ de relleno en relleno compactado para una cimentación, se evidencian las mismas infraestructuras y el mismo prado, al igual que el inciso anterior sería necesario en este caso aproximadamente 44 volquetas con capacidad de 7 m³ que es un viaje convencional en obra para tal relleno. (...) Se evidencia que en la casa original no ha tenido ninguna ampliación en bloque, además no es posible aumentar por norma de uso de suelo a tres niveles, se tiene una cubierta en estructura metálica y teja, pero no hay en esta estructura ampliación en bloque.”

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones. Encuentra el Tribunal que el peritaje presentado por la demandada no es preciso y detallado en cuanto a la forma de determinar las fechas de las obras, las cantidades de obra y demás elementos a los que se ha hecho referencia en líneas anteriores.

Así las cosas, el Tribunal Arbitral dará mayor valor probatorio al concepto técnico presentado por la parte demandante, para concluir que de las pruebas aportadas al proceso no se puede determinar de manera concluyente la existencia de las obras, reparación o mejoras, ni si se trataba de mejoras necesarias, locativas o útiles, las fechas en que fueron ejecutadas y si el arrendado asumió alguna obligación de pago o reembolso de las mismas.

Por lo anterior el Tribunal procederá a negar la Excepción de compensación de créditos y derecho de retención (3.8) presentada por la parte demandada.

Finalmente, una vez analizado el desarrollo del proceso, no se encontró la existencia de hechos que fundamenten la declaración de cualquier otra excepción de oficio, que se hubiera probado en el proceso (3.9).

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

3.6.6. Implicaciones y efectos legales de una transformación de un tipo societario a otro

La demandada fundamenta como sustento de varias de las excepciones que el supuesto contrato hace referencia a una sociedad diferente a la representada por el apoderado de la parte demandada, pues la demandada es la sociedad HOTEL BOGOTA PARK WAY S.A.S. y no HOTEL BOGOTA PARK WAY LTDA. el contrato de arrendamiento no nació a la vida jurídica legalmente.

Al efecto basta analizar el certificado de existencia y representación legal aportado al proceso²³ para verificar que la sociedad HOTEL BOGOTA PARK WAY LTDA (con número de matrícula 01862878 y NIT 900.263.173-3) se transformó en HOTEL BOGOTA PARK WAY S.A.S (con número de matrícula 01862878 y NIT 900.263.173-3) el día 27 de mayo de 2021.

En cuanto a los efectos de la transformación el Código de Comercio establece:

“(…) Artículo 167. Reforma de contrato social por transformación de sociedad. Una sociedad podrá, antes de su disolución, adoptar cualquiera otra de las formas de la sociedad comercial reguladas en este Código, mediante una reforma del contrato social. La transformación no producirá solución de continuidad en la existencia de la sociedad como persona jurídica, ni en sus actividades ni en su patrimonio.”

Esto significa que no hay interrupción en la sociedad, ni en sus actividades ni en sus obligaciones. Aceptar la tesis presentada por el apoderado de la parte demandada sería igual a aceptar que cualquier sociedad que no desee cumplir con sus obligaciones podría cambiar su denominación o tipo societario para evadir sus obligaciones, lo que claramente no está permitido por nuestra legislación.

Por lo anterior, no serán acogidas las excepciones presentadas por el apoderado de la sociedad demandada en las que se fundamenta en que su representada es HOTEL BOGOTA PARK WAY SAS y no HOTEL BOGOTA PARK WAY LTDA. (3.1) Excepción de rechazo de la calidad en la que actúa el actor.

²³ Cfr. Expediente Digital/146070/02_Pruebas/ANEXO_DESCORRE_EXCEPCIONES_MÉRITO/001.Anexo_descorre_excepciones_de_mérito.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

3.6.7. Respecto del juramento estimatorio, pago de los cánones de arrendamiento, intereses e indexación.

El artículo 206 del Código General del Proceso establece:

*“(…) Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. **Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo.** Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación (...). El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, **salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda** o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.”* (Negrillas por fuera del texto original).

En el acápite “(...) 3.6.3. Respecto de la capacidad para exigir y recibir el pago de los cánones adeudados” de este laudo, se estableció que, la suma por concepto de los cánones adeudados hasta la fecha de presentación de la demanda correspondía a trescientos setenta y nueve millones doscientos sesenta millones de pesos (\$379.260.000). Se destaca que este valor no se objetó en la oportunidad procesal correspondiente por la sociedad demanda, por lo que el mismo resulta ser prueba de los perjuicios sufridos hasta la fecha de presentación de la demanda y en esa medida no se puede reconocer una suma superior a la establecida en este por dicho concepto.

No obstante lo anterior, como lo establece el citado artículo, de dicho tope se excluyen los perjuicios sufridos con posterioridad a la demanda. Así las cosas, como se indicó en el citado acápite 3.6.3., se determinó que por concepto de perjuicios relacionados con la falta de pago de dicho canon a partir del mes siguiente de la radicación de la demanda y hasta la fecha, estando vigente el referido contrato de arrendamiento entre las partes, tales perjuicios correspondían a noventa y siete millones de pesos (\$97.000.000). Valga decir, respecto de este concepto, en el desarrollo del proceso no se acreditó que la parte demanda realizara pago alguno por concepto de cánones de arrendamiento.

Por lo anterior, se tiene que HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), adeuda a ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) cuatrocientos setenta y seis millones doscientos sesenta millones de pesos (\$476.260.000)

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

por los dos conceptos referidos.

Ahora en relación con la pretensión tercera de la demanda, en donde se solicita la indexación y el pago de intereses a la tasa máxima legal, se debe recordar que el Artículo 1.615 del Código Civil dispone que:

“(...) se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora”.

37

El Artículo 65 de la Ley 45 de 1990 (que modificó al Artículo 883 del Código de Comercio) preceptúa que en las obligaciones dinerarias:

“(...) el deudor estará obligado a pagar intereses en caso de mora y a partir de ella”.

Por tanto, la constitución en mora es condición indispensable para que el acreedor pueda exigir intereses de mora y, es, al mismo tiempo, el punto de partida para su liquidación.

Por su parte el artículo 94 del Código General del Proceso establece que:

“(...) La notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor, cuando la ley lo exija para tal fin, y la notificación de la cesión del crédito, si no se hubiere efectuado antes. Los efectos de la mora solo se producirán a partir de la notificación.”

Ahora bien a pesar de no especificarse claramente el tipo de interés solicitado (remuneratorio o moratorio), este Tribunal puede concluir válidamente que se hace referencia al moratorio, pues la disposición del Código General del Proceso hace referencia a la constitución en mora del demandado, momento que implica el inicio de la causación de intereses moratorios.

De igual forma, no se puede perder de vista que expresamente se solicitó en la referida pretensión tercera que dicha *“(...) suma deberá ser recalculada hasta la fecha de entrega del inmueble”*, lo cual no guarda consistencia con la causación de intereses remuneratorios, que son los aplicables durante un lapso acordado previamente entre el acreedor y el deudor y, desde luego, antes de la constitución en mora de este.

Adicionalmente, se debe resaltar que la Jurisprudencia nacional ha establecido que:

“(...) en razón a que tanto la indexación como el reconocimiento de intereses moratorios obedecen a la misma causa, cual es la devaluación del dinero, son incompatibles, por lo tanto, si se ordena el reconocimiento de

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

intereses por mora concomitantemente con la indexación, se estaría condenando a la entidad a un doble pago por la misma causa”²⁴

En igual sentido explicó el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, en Sentencia del 4 de noviembre de 2022 con C.P. José Roberto SÁCHICA Méndez que:

“(…) tanto la indexación está dirigida a contrarrestar los efectos negativos que le causa la inflación económica al valor nominal en el transcurso del tiempo, al paso que los intereses moratorios, además de ser resarcitorios, incluyen un componente inflacionario. (...) sin que aquél pueda ser empleado para que se efectúe una doble condena por concepto de corrección monetaria por la vía del reconocimiento conjunto de indexación e intereses moratorios durante el mismo período. (...) Evidenciada la incompatibilidad de reconocer indemnización de perjuicios por ambos conceptos, advierte la Sala que los intereses moratorios se causan cuando no se ha pagado la obligación dentro del plazo convenido o dispuesto por el legislador, situación que no se acompasa con los supuestos de hecho del presente asunto, toda”.

Respecto de la posibilidad de reclamar la aplicación de la indexación junto con la máxima tasa moratoria, la doctrina ha explicado:

“(…) El interés corriente bancario, que es la noción básica del régimen del Código de Comercio, incorpora, sin duda una porción del rédito enderezada a cubrirle al acreedor el menor poder de adquisición o de intercambio de los signos monetarios. “Recuérdese, en efecto, que el interés corriente bancario lo certifica hoy en día el superintendente Bancario con base en las informaciones que le suministran los establecimientos de crédito sobre las tasas activas exigidas por ellos en un determinado periodo. Dichas tasas activas, obviamente, tienen un porcentaje significativo destinado a compensar el índice de inflación que haya de experimentarse durante la vida del crédito, lo cual significa que el interés corriente envuelve o lleva en sí la llamada “corrección monetaria”, que no es otra cosa que el reintegro al acreedor del porcentaje de pérdida del poder de compra del dinero causado por el proceso inflacionario”²⁵

La doctrina arbitral más autorizada también ha indicado, frente a este tema que:

“(…) en materia comercial, dado el sistema de fijación del interés legal moratorio que consagran los artículos 883 y 884 (...) cuando los jueces condenan al pago de intereses de esta naturaleza se están remitiendo a una

²⁴ Cfr. Consejo de Estado, Sección Segunda, Subsección B, Sentencia del 3 de septiembre del 2009, exp. 2001-03173- 01.

²⁵ Jorge Suescún Melo, Derecho Privado, Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo”, Tomo I, Legis Editores S.A., Bogotá, Segunda Edición 2003, página 504.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

tasa que, también, comprende el resarcimiento por la pérdida del poder adquisitivo del dinero, luego tampoco sería justo ni equitativo, esta vez con el deudor, hacer gravitar nuevamente y de manera arbitraria el deterioro del signo monetario, imponiéndole una condena adicional que vendría a hacerlo soportar un doble pago del mismo concepto por la vía de la revaluación de la suma líquida adeudada.”²⁶

Con fundamento en lo anterior, estos intereses²⁷ deben ser calculados a partir del valor establecido en el juramento estimatorio de la demanda (\$379.260.000) y desde el 4 de enero de 2024, fecha en la cual se surtió la notificación personal del Auto 3 del 29 de diciembre de 2023 (admisorio de la demanda) conforme a lo establecido por la Ley 2213 de 2022.

Así se tiene:

Periodo		Días en mora	Capital	Interés Anual Efectivo			Intereses	Interés acumulado
Inicio	Final			Interes Corriente Bancario	Interes de mora	Tasa diaria aplicable		
4-ene-24	31-ene-24	27	379.260.000	23,31	34,97	0,0822%	8.506.100	8.506.100
1-feb-24	29-feb-24	29	379.260.000	22,2	33,30	0,0788%	8.760.841	17.266.941
1-mar-24	31-mar-24	31	379.260.000	22,06	33,09	0,0783%	9.320.407	26.587.348
1-abr-24	30-abr-24	30	379.260.000	21,02	31,53	0,0751%	8.640.110	35.227.458
1-may-24	31-may-24	31	379.260.000	20,56	30,84	0,0737%	8.758.105	43.985.563
1-jun-24	30-jun-24	30	379.260.000	20,56	30,84	0,0737%	8.472.453	52.458.016
1-jul-24	31-jul-24	31	379.260.000	19,47	29,21	0,0702%	8.343.920	60.801.937
1-ago-24	31-ago-24	31	379.260.000	19,47	29,21	0,0702%	8.343.920	69.145.857
1-sep-24	27-sep-24	15	379.260.000	19,23	28,85	0,0695%	3.970.764	73.116.622

De esta forma, el monto de intereses moratorios asciende a setenta y tres millones ciento dieciséis mil seiscientos veintidós pesos. (\$73.116.622)

Finalmente, en consonancia con lo expuesto, no hay lugar a imponer la sanción contemplada en el artículo 206 del CG.P.

²⁶ Cfr. Laudo arbitral del 5 de abril de 2021 entre LUZ ENNA BAQUERO NOVA vs. AYALA CONSTRUCCIONES LIMITADA y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO 147 SQUARE – FIDUBOGOTÁ S.A. Presidente: Gabriela Monroy Torres y Secretaria: Laura Rueda Ordoñez.

²⁷ Cfr. artículo 884 del C. Co.: “Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será equivalente a una y media veces del bancario corriente y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990.”

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

IV. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

Corresponde a este Tribunal resolver sobre de las costas del proceso, para lo cual dará aplicación a lo previsto en el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso, norma según la cual la parte vencida en juicio debe ser condenada a su pago.

En el presente trámite HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), puede ser considerada, válidamente, como la vencida, toda vez que varias de las pretensiones de la demanda fueron prosperas y, mientras que las excepciones de mérito formuladas no tuvieron la misma suerte. Por lo anterior, debe imponerse a cargo de la demandada y a favor de la demandante, la condena al pago de las costas de este trámite arbitral en una suma correspondiente al 100% de su valor, la cual se fijará teniendo en cuenta el pago de los gastos y honorarios del proceso.

Para tal efecto, es del caso poner de presente que las costas, según lo previsto en el artículo 361 del Código General del Proceso, *“están integradas por la totalidad de las expensas y gastos sufragados durante el curso del proceso y por las agencias en derecho”*. Las expensas son todas aquellas erogaciones que la parte ganadora en juicio hubo de sufragar en el desarrollo del proceso, las cuales, desde luego, deben estar debidamente acreditadas en el expediente.

Para la determinación de las costas, es necesario tener presente que de acuerdo con lo señalado en el numeral 8 del artículo 365 del C.G.P. solamente puede imponerse condena en costas respecto de las sumas que se encuentren debidamente acreditadas en el expediente, para lo cual el Tribunal tendrá en cuenta los gastos y honorarios de este Tribunal de Arbitramento como se advirtió previamente. Por lo que toda vez que la parte convocante realizó un pago, por el referido concepto, correspondiente a trece millones cuatrocientos ocho mil pesos con veinticinco centavos (\$13.408.025), este será el valor en el que se condenará por concepto de expensas a la parte convocada y a favor de la convocante.

Ahora bien, en lo relativo a las agencias en derecho, debe recordarse que ellas corresponden a la remuneración justa o contraprestación que se le reconoce a la parte triunfadora en el proceso por los gastos de defensa judicial en que ha incurrido.

El numeral 4 del artículo 366 del Código General del Proceso establece que:

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

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

41

A su vez el Consejo Superior de la Judicatura, mediante Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 fijó las tarifas que deben aplicarse para la fijación de agencias en derecho en los procesos que se tramiten:

“(…) en las especialidades civil, familia, laboral y penal de la jurisdicción ordinaria y a los de la jurisdicción de lo contencioso administrativo”, sin hacer referencia al proceso arbitral.

Para los eventos no regulados, el artículo 4 del referido Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 dispuso:

“(…) Analogía. A los trámites no contemplados en este acuerdo se aplicarán las tarifas establecidas para asuntos similares.”. Dentro de los procesos que se encuentran expresamente regulados en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 se encuentra el proceso declarativo en general de única instancia, que es el que se asemeja al proceso arbitral.

El Artículo 5 sobre las Tarifas, determinó:

“(…) cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5% y el 15% de lo pedido.”

Así las cosas, la fijación de agencias en derecho se hará dentro de los citados límites establecidos por considerar estos como un criterio objetivo y fundado en una norma legal, pero dando preponderancia a criterios como; la razonabilidad, la duración del proceso, la complejidad del debate y la importancia económica de la controversia. Lo anterior, toda vez que tanto la jurisprudencia²⁸ como la doctrina arbitral más autorizada ha explicado que el referido acuerdo no resulta aplicable a los trámites arbitrales.²⁹

²⁸ Lo anterior se debe a que el Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección B, en Sentencia del 26 de enero de 2023 con Radicación 11001-03-26-000 202200131-00 (68550), C.P., Martín Bermúdez Muñoz, determinó que las tarifas establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura no resultan aplicables a los procesos arbitrales.

²⁹ Cfr. Laudo del 18 de julio de 2024 entre Siemens Healthcare S.A.S. vs. Medical Promo vida IPS S.A.S., con sede en la Cámara de Comercio de Bogotá. Trámite 144956. Tribunal Arbitral: Fabricio Mantilla Espinosa, Fernando Triana Soto y Marcel Fernando Tangarife. P.107.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

Así, el Tribunal considera que las agencias en derecho deben tasarse en la suma de doce millones de pesos (\$12.800.000), valor que además de cumplir con los criterios referidos y se enmarca en los parámetros del referido Acuerdo, coincide con los honorarios fijados al árbitro único del proceso y que suele ser un parámetro válido para el pago de los honorarios de los apoderados dentro de un proceso de esta naturaleza.³⁰

En consecuencia, la liquidación de costas es la siguiente:

EXPENSAS REALIZADAS	\$ 13.408.025
AGENCIAS EN DERECHO EN FAVOR DE ALPACÍFICO S.A.S.	\$ 12.800.000
TOTAL	\$ 26.208.025

Por lo expuesto, en la parte resolutive de este laudo se incluirá la condena en costas a favor de ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) y a cargo de HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), la suma de veintiséis millones doscientos ocho mil pesos con veinticinco centavos (\$ 26.208.025).

Finalmente, de conformidad con lo establecido por los artículos 241 y 278 del Código General del Proceso, no hay lugar a deducir indicio alguno frente a la conducta procesal de las Partes. En efecto, ambas partes mostraron a lo largo del proceso una conducta ajustada a los mandatos de la buena fe y lealtad que deben regir todos los procesos arbitrales, dado que siempre se mostraron solidarias entre ellas y respecto del Tribunal, por lo que ningún reproche puede hacerse a la actividad procesal de los extremos de este litigio.

V. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Arbitral convocado por ALPACIFICO S.A.S. como parte convocante y HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S., administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por habilitación de las partes y por autoridad de la Ley,

³⁰ Cfr. Tribunal Arbitral de Siemens Healthcare S.A.S. vs. Medical Promo vida IPS S.A.S., con sede en la Cámara de Comercio de Bogotá. Trámite 144956 con laudo del 18 de julio de 2024. Tribunal Arbitral: Fabricio Mantilla Espinosa, Fernando Triana Soto y Marcel Fernando Tangarife. P.107.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

RESUELVE

PRIMERO: Tener por no demostradas las excepciones de mérito presentadas en la contestación de la demanda por parte de HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.).

SEGUNDO: Declarar, conforme a la pretensión primera de la demanda, la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre ALPACIFICO S.A.S. (antes “ALPACIFICO S. EN C.”) y HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.) del 01 de octubre de 2019 respecto del inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 Barrio la Soledad de Bogotá D.C. con matrícula inmobiliaria 50C-1421142 de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro.

TERCERO: Declarar, conforme a la pretensión segunda de la demanda, que HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), incumplió el Contrato de Arrendamiento de fecha 1 de octubre de 2019, suscrito con ALPACIFICO S.A.S. (antes “ALPACIFICO S. EN C.”), por la ausencia del pago de los cánones de arrendamiento desde marzo del 2020.

CUARTO: Declarar, conforme a la pretensión cuarta de la demanda, terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ALPACIFICO S.A.S. (antes “ALPACIFICO S. EN C.”) y HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.) del 01 de octubre de 2019 respecto del inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 Barrio la Soledad de Bogotá D.C. con matrícula inmobiliaria 50C-1421142 de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro, conforme a la parte considerativa de esta providencia.

QUINTO: Ordenar, conforme a la pretensión quinta de la demanda, como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, la restitución del inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 Barrio la Soledad de Bogotá D.C. con matrícula inmobiliaria 50C-1421142 de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro, por parte de HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.) a ALPACIFICO S.A.S. (antes “ALPACIFICO S. EN C.”), en un término máximo de 10 días hábiles.

SEXTO: Condenar, conforme a la pretensión tercera de la demanda, a HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.) a pagar a ALPACIFICO S.A.S. (antes “ALPACIFICO S. EN C.”), dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este laudo, los cánones de arrendamiento adeudados por el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 Barrio la Soledad de Bogotá D.C., con matrícula inmobiliaria 50C-1421142 de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro, desde marzo de 2020

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

hasta la fecha de presentación de la demanda, que corresponden a trescientos setenta y nueve millones doscientos sesenta mil pesos (\$379.260.000), conforme a la parte considerativa de esta providencia. Vencido el plazo concedido, se causarán intereses moratorios a la máxima tasa legal comercial hasta su pago efectivo.

SÉPTIMO: Condenar, conforme a la pretensión tercera de la demanda, a HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.) a pagar a ALPACIFICO S.A.S. (antes “ALPACIFICO S. EN C.”) dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este laudo, por concepto de perjuicios relacionados con la falta de pago del canon de arrendamiento, a partir del mes siguiente de la radicación de la demanda y hasta la fecha, noventa y siete millones de pesos (\$97.000.000), conforme a la parte considerativa de esta providencia. Vencido el plazo concedido, se causarán intereses moratorios a la máxima tasa legal comercial hasta su pago efectivo.

OCTAVO: Condenar, conforme a la pretensión tercera de la demanda, a HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), a pagar por concepto de intereses de mora setenta y tres millones ciento dieciséis mil seiscientos veintidós pesos (\$73.116.622), conforme a la parte considerativa de esta providencia. Vencido el plazo concedido, se causarán intereses moratorios a la máxima tasa legal comercial hasta su pago efectivo.

NOVENO: Condenar, conforme a la pretensión sexta de la demanda, a HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S., a pagar, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del laudo, en favor de ALPACÍFICO S.A.S., la suma de veintiséis millones doscientos ocho mil pesos con veinticinco centavos (\$ 26.208.025) por concepto de costas y agencias en derecho. Vencido el plazo concedido, se causarán intereses moratorios a la máxima tasa legal comercial hasta su pago efectivo.

DÉCIMO: Declarar causado el veinticinco por ciento (25%) restante de los honorarios del árbitro y del secretario del Tribunal, por lo cual se ordena realizar el pago del saldo en poder de la Presidente del Tribunal, junto con el IVA respectivo, previo el cumplimiento de lo dispuesto respecto del pago de la contribución especial arbitral creada por la Ley 1743 de 2014, modificada por la Ley 1819 de 2016. Así mismo, se dispone que las partes deberán expedir y entregar los respectivos certificados individuales de las retenciones practicadas a nombre de cada uno de los árbitros y de la secretaria del Tribunal.

DÉCIMO PRIMERO: Disponer que en la oportunidad legal la Presidente del Tribunal rinda las cuentas de las sumas entregadas por las partes para cubrir los gastos y honorarios de este Tribunal, y si es del caso, devolver cualquier saldo que quedare.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

DÉCIMO SEGUNDO: Disponer que, por Secretaría, se expidan copias auténticas de este laudo con destino a cada una de las partes, con las constancias de ley, y que se remita el expediente del proceso para su archivo al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, una vez se encuentre en firme este laudo.

45

DÉCIMO TERCERO: Disponer que, en firme esta providencia y por Secretaría, se remita el expediente de este Proceso al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, para que proceda a su archivo, de conformidad con el artículo 47 de la Ley 1563 de 2012.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Este laudo arbitral fue notificado en audiencia realizada por medios electrónicos y se suscribe con firmas escaneadas o digitalizadas, como lo autoriza la legislación procesal vigente.



NATALIA MORENO PRIETO

Árbitro único



JULIÁN FELIPE OVALLES CORTÉS

Secretario

**ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.**

CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

1

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

**ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.**

ADICIÓN LAUDO ARBITRAL

TRÁMITE 146070

BOGOTÁ, D. C., 10 DE OCTUBRE DE 2024

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

ADICIÓN LAUDO ARBITRAL

Bogotá D. C., 10 de octubre de 2024.

Conforme a lo establecido mediante Auto 19 del 10 de octubre de 2024, procede el Tribunal Arbitral a proferir la adición de Laudo Arbitral del 27 de septiembre de 2024 que, junto con el citado laudo arbitral, en derecho termina el proceso entre ALPACIFICO S.A.S. como parte convocante y HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA., como parte convocada.

2

III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL
(acápite único adicionado)

3.6. Consideraciones del Tribunal de Arbitramento para resolver los problemas jurídicos.

3.6.1. Respecto de la existencia del contrato de arrendamiento

En primer lugar, el Tribunal analizará cuales son los elementos requeridos bajo la ley colombiana para determinar la existencia de un contrato de arrendamiento, para después analizar si el contrato aportado reúne tales requisitos.

Lo anterior es de especial relevancia para el análisis del caso que nos ocupa por cuanto las excepciones propuestas por la parte demanda se fundamentan en el rechazo de la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, puntualmente; (3.1) Excepción de rechazo en la calidad en la que actúa el actor (3.2) Inexistencia del negocio jurídico derivado del contrato base de la acción (3.3.) Excepción de falta de legitimación práctica para celebrar el contrato (3.4) Excepción de ineficacia de pleno derecho del contrato, (3.5) la Excepción de inexistencia de la obligación y cobro de lo no debido, excepciones que se basan en los ataques a la existencia del contrato de arrendamiento y al cumplimiento de los requisitos formales, así como de la capacidad de las partes para celebrarlo.

Si bien es cierto que el contrato firmado entre las partes es de orden comercial (arts. 20 y 518 C. de Co.), por la remisión autorizada por el artículo 822 del Código de Comercio, el Tribunal acudirá al contrato de arrendamiento, regulado en la legislación civil.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

El artículo 1973 del Código Civil colombiano define el contrato de arrendamiento como aquel en el cual:

“(…) 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”

3

El Tribunal Superior de Medellín, Sala Tercera de Decisión Civil, en Sentencia del 31 de julio de 2020, con ponencia de la Magistrada Muriel Massa Acosta explicó:

*“(…) El artículo 1973 del C. C. define el contrato de arrendamiento como aquel 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. **El contrato de arrendamiento puede ser verbal o escrito, en este último caso es un documento ad probationem no ad solemnitatem, por tanto, no siendo solemne el contrato de arrendamiento, su prueba puede aducirse mediante cualquiera de las formas legales, documental, confesión, testimonios, etc.** El arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, consensual de ejecución sucesiva, no dispositivo, en donde el arrendatario tiene un derecho personal (no real) a usar y gozar de la cosa objeto del contrato y requiere de consentimiento, objeto y precio. La entrega de la cosa que se da en arrendamiento se efectúa válidamente, cuando la cosa es puesta en el poder material o físico del arrendatario. La principal obligación del arrendador es entregar al arrendatario el goce de la cosa arrendada; y la principal obligación del arrendatario es pagar el valor del canon pactado.” (Negrillas por fuera del texto original).*

Adicionalmente en la citada sentencia se explicó:

*“(…) el contrato de arriendo se realizó y legalizó mediante documento privado que se aportó al plenario, y revisado el mismo cumple con los requisitos de existencia y validez, tal como lo analizó el A-quo en su sentencia, por tanto nació a la vida jurídica, surgiendo así las obligaciones de las partes, siendo en el contrato de arriendo, y como se repite, la principal obligación del arrendador, la de entregar el inmueble, y la del arrendatario la de pagar el valor de la renta, **motivo por el cual, al no haberse pactado que el arrendamiento no se repute perfecto mientras no se firme escritura, no le era dable a la demandada hacer uso de la figura de retracto a que se refiere el artículo 1979 del C.C.** Ahora bien, como quiera que el contrato de arrendamiento es consensual, es decir, que se perfecciona con el solo acuerdo de las partes sobre la cosa y el*

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

precio, lo cual está plenamente determinado en el contrato de arriendo comercial objeto de este proceso, al pactarse que se entregaría en arriendo un inmueble denominado “Hotel Poblado Manila” y que, el canon mensual de arriendo es la suma de TREINTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$31.000.000) mensuales, motivo por el cual, perfeccionado el contrato, no queda ninguna duda para la Sala, que el mismo nació a la vida jurídica.” (Negrillas por fuera del texto original).

4

En Sentencia del 26 de abril de 2021 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá D.C. Exp. 2015-00077-01, se explicó que:

El presente contrato de arrendamiento es uno “(...) de orden comercial (arts. 20 y 518 C. de Co.), y por tanto le son aplicables en lo pertinente los preceptos del Código de Comercio, y por la remisión autorizada por el canon 822 de dicho estatuto, se aplican las que correspondan al contrato de arrendamiento, regulado en la legislación civil. Esa clase de acuerdos de tenencia se enmarca dentro de los contratos bilaterales, cuyas obligaciones recíprocas, consisten en permitir el uso y goce del bien por parte del arrendador, y en el pago de la renta como consecuencia de dicho uso, a cargo del arrendatario (1973 C. C.). De la anterior definición, se extrae las obligaciones que contraen los contratantes, que no es otra cosa que i) permitir el uso y goce de un bien para el arrendador y, ii) pagar el precio por parte del arrendatario.”

Frente al particular, la Corte Suprema de Justicia ha explicado:

“(...) De igual forma de aquel concepto brota la esencia bilateral y conmutativa del contrato de arrendamiento, pues allí queda clara la existencia de obligaciones recíprocas de los contratantes; estando las del arrendador previstas en los artículos 1982 y siguientes del Código Civil que la doctrina subsume diciendo, que «el arrendador contrae una sola obligación, la de hacer gozar de la cosa al arrendatario, la de proporcionarle el goce tranquilo de la cosa durante el tiempo del contrato; a ello convergen todas las obligaciones que la ley impone al arrendador¹; mientras que el arrendatario asume las de pagar el precio pactado, la de conservación y restitución. De manera que cuando se asiente por los contratantes, sobre las tratativas del negocio, el contrato de arrendamiento adquiere fuerza vinculante, que se traduce en el respeto del compromiso asumido, como consecuencia de la autonomía contractual, que permite a los intervinientes disciplinar sus propias estipulaciones en la forma que lo consideren conveniente para sus intereses, pero, una vez formalizado el

¹ Alessandri Rodríguez, Arturo. De Los Contratos, Editorial Jurídica Ediar-ConoSur, 1988, pág. 163.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

acuerdo, deben ser fieles a la ejecución de sus propias atestaciones, de ahí que el incumpliendo de lo pactado por parte del arrendatario, de lugar a la terminación de la tenencia y la consecuente restitución del inmueble.”

2

En síntesis, el contrato de arrendamiento no es un contrato solemne que requiera del cumplimiento de solemnidades específicas para nacer a la vida jurídica. De hecho, este tipo de contrato puede ser celebrado verbalmente y nacer a la vida jurídica, mientras exista un acuerdo entre el arrendatario y el arrendador de que el arrendador se obliga a entregar una cosa al arrendatario, concediendo el goce de la misma y el arrendatario se obliga a pagar por este goce.

La principal obligación del arrendador es entregar al arrendatario la cosa arrendada; y la principal obligación del arrendatario es pagar el valor del canon pactado. La entrega de la cosa se perfecciona, cuando la cosa es puesta en el poder material o físico del arrendatario, no es requerida la suscripción de documento alguno para efectos de perfeccionar la entrega.

En el caso que nos ocupa, la parte demanda aportó un contrato de arrendamiento escrito respecto del inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C. entre ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) actuando como arrendador y el HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.). Este documento contiene los elementos esenciales del contrato de arrendamiento como la obligación de ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) de entregar al arrendatario el goce del inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C; y la principal obligación del arrendatario HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), de pagar un canon mensual de ocho millones ochocientos veinte mil pesos (COP\$ 8.820.000). Además, contiene otras cláusulas como la autorización de mejoras (Cláusula Quinta), la destinación específica de uso del inmueble para la operación hotelera (Cláusula Séptima).

El contrato de arrendamiento que obra en el expediente fue suscrito por el HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), actuando en calidad de arrendatario el día 01 de octubre de 2019 y tiene una nota adherida con fecha de 8 de junio del 2022, mediante la cual Mauricio Paipilla Rozo, en su calidad de representante legal de la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”), suscribió el contrato de arrendamiento. El Tribunal se referirá más adelante a las consecuencias legales de la hoja adherida al contrato de arrendamiento y a su

²Cfr. Sentencia del 4 de junio de 2019. Exp. N. 2011-00271-01, M.P. Margarita Cabello Blanco.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

validez.

Igualmente existen otras pruebas documentales aportadas al proceso en las que el representante legal de HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), se dirige a la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes "S. en C."), en calidad de arrendador del inmueble y que reconoce la existencia de un contrato de arrendamiento desde el año 2009. (Ver comunicación del 30 de julio de 2020), en la que manifiesta las dificultades económicas que venía atravesando, debido a las restricciones de operación del hotel impuestas por el gobierno y a la tramitación ante la curaduría de varias reparaciones con el objeto de cumplir las obligaciones de mantenimiento del predio.

La comunicación del 22 de enero del 2021, lista una serie de reparaciones realizadas sobre el inmueble y destaca que desde 2009 han atendido el canon de arrendamiento mensual puntualmente solamente interrumpido por fuerza mayor debido al Covid 19. En esta la sociedad convocada propone diferentes alternativas para efectos de subsanar el incumplimiento de la obligación de pago como asumir a título de arrendamiento por todo el año 2021 el 50% del valor del impuesto predial que determine el distrito capital, reintegrar el inmueble a la sociedad convocante, u obtener autorización para subarrendar el inmueble para destinar el inmueble a otro tipo de actividad económica.

A pesar de lo anterior, en el desarrollo del proceso, HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), sostuvo que el contrato de arrendamiento del 01 de octubre de 2019 es inexistente o no es válido, por cuanto la arrendadora no contaba con el usufructo del bien para esa fecha. De igual forma que la persona que obra como representante de la arrendadora no tenía poder para actuar, ni era representante legal de la sociedad arrendadora y que el nombre de la arrendataria no es el mismo a la parte hoy demandada. También que la nota de adherencia con fecha de 8 de junio del 2022, suscrita por Mauricio Paipilla Rozo, en su calidad de representante legal de ALPACIFICO S.A.S. (antes "S. en C.") no es válida para probar la formación del contrato de arrendamiento.

Alega la sociedad demandada que no era posible para ALPACIFICO S.A.S. (antes "S. en C.") celebrar un contrato de arrendamiento el 01 de octubre de 2019, porque para esta fecha el usufructo estaba reservado a la señora Leonor Rozo de Paipilla, mientras que la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes "S. en C.") era tan solo la nuda propietaria.

También señala la demandada la falta de capacidad por parte de la sociedad demandante para celebrar el

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

contrato referido, por ser la nuda propietaria y no gozar del usufructo a la fecha de celebración del contrato del 01 de octubre de 2019. Ahora cabe analizar si el hecho de que la sociedad demandante fuera la nuda propietaria del inmueble arrendado y no la usufructuaria, invalida el contrato.

Ahora del análisis del régimen legal colombiano podrían darse diferentes supuestos en los que la nuda propietaria celebre un contrato de arrendamiento sobre una persona que no goza del usufructo.

7

El Código Civil en su Artículo 851 establece que:

“(..) El usufructuario es obligado a respetar los arriendos de la cosa fructuaria, contratados por el propietario antes de constituirse el usufructo por acto entre vivos, o de fallecer la persona que lo ha constituido por testamento. Pero sucede en la percepción de la renta o pensión desde que principia el usufructo”. (subrayado por fuera del texto original).

El Código Civil en su Artículo 852 establece que:

“(..) El usufructuario puede dar en arriendo el usufructo y cederlo a quien quiera, a título oneroso o gratuito. Cedido el usufructo a un tercero, el cedente permanece siempre directamente responsable al propietario. Pero no podrá el usufructuario arrendar ni ceder su usufructo, si se lo hubiere prohibido el constituyente; a menos que el propietario le releve de la prohibición. El usufructuario que contraviniera a esta disposición perderá el derecho de usufructo.” (subrayado por fuera del texto original).

También la legislación colombiana permite la venta de cosa ajena, siempre que la misma sea posteriormente ratificada por el dueño³. Norma puede ser aplicada analógicamente al contrato de arrendamiento⁴, pues nada impide que un tercero se obligue a entregar en arrendamiento un bien que no le pertenece a la fecha del contrato, si cumple con la entrega del bien arrendado, conforme a los términos del contrato. Igualmente está autorizado por nuestra legislación la figura del agente oficioso.

Al efecto el artículo 2304 del Código Civil establece:

“(..) La agencia oficiosa o gestión de negocios ajenos, llamada comúnmente gestión de negocios, es un

³ Artículo 1874 del Código Civil colombiano establece “La venta de cosa ajena, ratificada después por el dueño, confiera al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta.”

⁴ Pues bien, la aplicación analógica de la ley se encuentra prevista en el artículo 8º de la Ley 153 de 1887 de la siguiente manera: "Artículo 8º. Cuando no haya ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulan casos o materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho".

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

contrato por el cual el que administra sin mandato los bienes de alguna persona, se obliga para con ésta, y la obliga en ciertos casos.”

Ahora en caso tal que la sociedad convocante no tuviera capacidad para representar a la usufructuaria o arrendar el inmueble el 01 de octubre de 2019, cuando la sociedad demanda suscribió el contrato, podríamos encontrarnos en el caso de una nulidad relativa, la cual podría sanearse por el lapso del tiempo o por la ratificación de las partes.⁵

Al efecto el artículo 1752 del Código Civil establece:

“(…) La ratificación necesaria para sanear la nulidad cuando el vicio del contrato es susceptible de este remedio, puede ser expresa o tácita.”

También es cierto que la nulidad relativa solo puede alegarse por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes⁶. Esto por cuanto la ley no puede beneficiar al a la parte que entra en el contrato a sabiendas de que existe un vicio y luego intentar alegarlo para beneficiarse.⁷

Ahora en cuanto a la falta de capacidad de la sociedad convocante para celebrar el contrato por razón de ser la nuda propietaria y no la usufructuaria del bien, tal y como lo resalta el apoderado de la parte demanda, este es un hecho de conocimiento público tal cual se extrae de la simple literal lectura de escritura y conforme lo precisan en las anotaciones 03 y 04 del folio de matrícula Inmobiliaria número 50-C 100-4211 42 expedidos por la oficina de registro de instrumentos públicos.

Adicionalmente, este contrato fue posteriormente ratificado por ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) mediante la nota de adherencia, también existen diferentes correspondencias entre la demandada y la demandante en la que hacen referencia al contrato de arrendamiento del inmueble.

⁵ Artículo 1743 del Código Civil. La nulidad relativa no puede ser declarada por el juez o prefecto sino a pedimento de parte; ni puede pedirse su declaración por el Ministerio Público en el solo interés de la ley; ni puede alegarse sino por aquéllos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios; y puede sanearse por el lapso de tiempo o por ratificación de las partes.

⁶ Ibidem.

⁷ Código Civil. Artículo 135. Requisitos para alegar la nulidad. La nulidad por indebida representación o por falta de notificación o emplazamiento solo podrá ser alegada por la persona afectada.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

En el caso que nos ocupa encontramos que el día 20 de mayo 2022 se consolidó el pleno dominio de la propiedad del inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C. en cabeza de la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”). Esto se soporta en la anotación Nro. 006 del 20-05-2022. Radicación 2022-45046 del Certificado de Matricula inmobiliaria del referido inmueble.

Ciertamente, no obstante lo alegado por la demandada, de las pruebas aportadas al proceso se deduce del desarrollo y ejecución del contrato por parte de la convocada, que esta reconocía a la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) como la arrendadora del inmueble (o por lo menos como agente de la dueña del inmueble). Esto se deduce al verificar que: (I) el 01 de octubre de 2019 suscribió un contrato de arrendamiento en el que se identificaba a la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) como arrendadora, (II) en diferentes comunicaciones dirigidas a AL PACIFICO S. EN C. (hoy S.A.S.) reconoce que ha atendido el pago de arrendamiento cumplidamente desde 2009 y que solo se ha visto interrumpido con ocasión del Covid 19. (IV) Igualmente, en esta comunicación propones diferentes fórmulas de arreglo incluida la autorización de subarriendo. (V) En otra comunicación menciona que está en cumplimiento de sus obligaciones de mantenimiento del bien arrendado y que se propone realizar unas obras sujetas a la obtención de los permisos pertinentes. Todas estos son comportamientos propios de la parte arrendada dentro de un contrato de arrendamiento.

Ciertamente, no resulta claro para el Tribunal por qué la sociedad convocada remitía comunicaciones a la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”), con diferentes fórmulas de arreglo por el no pago de los cánones de arrendamiento, si no le reconocía como arrendadora. En la oportunidad correspondiente, la sociedad convocada indicó que lo hacía con el único fin de comentar la situación financiera. Sin embargo, esta respuesta no explica por qué se dirige a una sociedad comercial con la que, supuestamente, no tiene ninguna obligación legal, justificando demoras en pagos, cumplimiento del deber de mantener un inmueble y proponiendo formulas de arreglo ante retrasos en el pago de los cánones de arrendamiento. Una interpretación armónica y práctica permite deducir válidamente que en efecto se estaba refiriendo a las obligaciones propias del contrato de arrendamiento existente entre las partes.

En cuanto al argumento de la demandada respecto de que la señora Nidia Carmenza Paipilla Rozo no tenía facultades para representar a la sociedad la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”), por cuanto no era socia gestora de la empresa, ni contaba con poder para representarla. Este argumento fue desvirtuado por cuanto obra en el expediente el certificado de vigencia emitido el 15 de abril de 2013, que confirma que

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

Marco Antonio Paipilla Pabón, socio gestor de la sociedad convocante, otorgó poder general a Nidia Carmenza Paipilla Rozo, mediante escritura pública 1929 del 25 de julio de 2009.

La regla de derecho, bajo la cual se establece que nadie puede ir en contra de sus propios actos, es ampliamente aceptada por la doctrina y la jurisprudencia colombiana y es derivada del deber de obrar de buena fe⁸. Esta regla indica que quien alega su propia culpa para derivar de ella algún beneficio, falta a la buena fe entendida como la ausencia de dolo, la conciencia de que el comportamiento que se observa es conforme al derecho, y los fines que persigue están amparados por éste.

Con base en las pruebas documentales y testimoniales encuentra el Tribunal que

- a. La sociedad HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), recibió el inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C en la cual opera un establecimiento hotelero.
- b. La sociedad HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), reconocía a la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) en calidad de arrendador del inmueble en varias comunicaciones aportadas al proceso en las que solicitaba fórmulas de arreglo ante el incumplimiento de pago del canon de arrendamiento desde marzo de 2020, así como el reconocimiento de pago de reparaciones realizadas.
- c. Con base en otras pruebas practicas dentro del proceso, como son el testimonio de HÉCTOR WILLIAM RUIZ CASTIBLANCO⁹, la declaración de parte del representante legal de la sociedad convocante, así como la comunicación del 22 de enero de 2021 emitida por HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.), permiten inferir al Tribunal que el contrato de arrendamiento se había formado con anterioridad a la fecha del contrato escrito, presumiblemente desde el año 2009 cuando el señor Marco Antonio Paipilla, padre y socio gestor de ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) entregó el inmueble a la sociedad HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.). Es decir que desde 2009 se había entregado a esta última sociedad el inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C para su uso y goce. De igual forma, que esta venia atendiendo oportunamente el canon de arrendamiento mensual solamente interrumpido solamente por fuerza mayor debido al Covid 19.
- d. El 01 de octubre de 2019, el representante legal de HOTEL PARK WAY BOGOTÁ S.A.S. (antes LTDA.),

⁸ Artículo 871 del Código Civil. 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.

⁹ Testimonio de HÉCTOR WILLIAM RUIZ CASTIBLANCO, reconoció que el señor Marco Antonio Paipilla padre, entregó el inmueble para la explotación de este [21:35]

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

suscribió un contrato actuando en calidad de arrendatario, en el que se identifica a la sociedad convocante como arrendadora del inmueble y permite evidenciar otras condiciones del contrato de arrendamiento, incluyendo el valor del canon mensual por ocho millones ochocientos veinte mil pesos (COP\$ 8.820.000).

- e. Que la sociedad convocada no acreditó haber realizado el pago de los cánones de arrendamiento cobrados por ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”) en el presente proceso.
- f. El día 20 de mayo 2022 se consolidó el pleno dominio de la propiedad del inmueble ubicado en la AK 24 No. 39 B – 32 de Bogotá D.C. en cabeza de la sociedad ALPACIFICO S.A.S. (antes “S. en C.”)
- g. El día 8 de junio del 2022 el representante legal de la sociedad convocante firmó una nota de adherencia al contrato de arrendamiento con fecha del 01 de octubre de 2019, a la cual se referirá el Tribunal a continuación.

11

De acuerdo con lo anterior, no son de recibo las excepciones planteadas por la parte demandada sobre la (3.2) inexistencia del negocio jurídico derivado del contrato base de la acción, (3.3) excepción de falta de legitimación por activa para la celebración del contrato, (3.4) excepción de ineficacia de pleno derecho del contrato, (3.5) parcialmente la excepción de inexistencia de la obligación y (3.6) inexistencia de poder y/o autorización para comprometer a la sociedad convocante en el contrato.

3.6.2. Respecto de la existencia del pacto arbitral.

Teniendo en cuenta que la parte convocada, en la audiencia mediante la cual este Tribunal Arbitral asumió competencia, presentó un recurso de reposición en contra del auto mediante el cual este Tribunal Arbitral asumió competencia, principalmente por considerar que la inexistencia del negocio jurídico relativo al contrato de arrendamiento desembocaría en la inexistencia del pacto arbitral, resulta necesario realizar el pronunciamiento respectivo.

Así, se debe iniciar recordando que conforme al estatuto arbitral el pacto arbitral es un negocio jurídico independiente del contrato que lo contiene. Esto permite que incluso, en los casos en los que se discute la inexistencia, nulidad o ineficacia del contrato, el pacto arbitral sobreviva y habilite a un Tribunal Arbitral a conocer y resolver las diferencias presentadas en relación o conexión con el contrato discutido.

En este sentido y a pesar de que en este caso fueron negadas la totalidad de las excepciones de mérito relacionadas con la inexistencia y falta de requisitos formales para el nacimiento a la vida jurídica del contrato

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

que contiene el pacto arbitral que fundamento este proceso, e incluso si en gracia de discusión se hubieran aceptado estas, en nada se afecta o compromete la competencia de este Tribunal Arbitral.

3.6.2.1. Respeto del pacto arbitral en la legislación colombiana

El artículo 3 de la Ley 1563 de 2012 establece que *“(…) El pacto arbitral es un negocio jurídico por virtud del cual las partes someten o se obligan a someter a arbitraje controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas.”* La Corte Constitucional ha señalado que uno de los principios más importantes que se derivan del artículo 116 de la Constitución Política es el de la voluntariedad del arbitraje. Al efecto *“(…) el sustento de la justicia arbitral es el reconocimiento constitucional expreso de la decisión libre y voluntaria de las partes contratantes de no acudir al sistema estatal de administración de justicia sino al arbitraje para la decisión de sus disputas.”*¹⁰

Igualmente la Corte ha sostenido que: *“(…) que el sustento de la justicia arbitral es el acto voluntario y libre de los contratantes de acudir a los árbitros, como quiera que ‘el arbitramento tiene que partir de la base de que es la voluntad de las partes en conflicto, potencial o actual, la que habilita a los árbitros para actuar.’”*¹¹ Y que *“(…) La nota característica de este instituto, requisito que la propia Constitución impone y que la jurisprudencia constitucional ha resaltado (…) está en que los sujetos en controversia o que prevean que pueden llegar a estarlo, determinen autónoma y voluntariamente que su diferencia no será decidida por el Estado a través de sus jueces, sino por un particular a quien ellos le reconocen el poder y la competencia para resolver sus desavenencias - poder habilitante de las partes -. Es, en este contexto, en donde el arbitramento adquiere su condición de mecanismo alternativo de resolución de conflictos, pues son las partes las que voluntariamente y sin apremio alguno, deciden no hacer uso del aparato de justicia estatal.”*¹²

Es decir que el pacto arbitral en virtud del principio de voluntariedad evidencia el consentimiento de las partes de someter sus disputas a arbitraje, y le otorga jurisdicción y competencia al tribunal arbitral para que resuelva las controversias sometidas a su conocimiento.

¹⁰ Corte Constitucional, Sentencia C – 330 de 2012, 9 de mayo de 2012, M.P. Humberto Antonio Sierra Porto.

¹¹ Corte Constitucional, Sentencia C – 163 de 1999, 17 de marzo de 1999, M.P. Alejandro Martínez Caballero.

¹² Corte Constitucional, Sentencia C – 098 de 2001, 31 de enero de 2001, M.P. Martha Victoria Sáchica Méndez.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

3.6.2.2. Sobre la carga de la prueba del pacto arbitral.

El Código General de Proceso no establece un estándar general de prueba en materia civil. En su artículo 176, se refiere al método de la sana crítica como criterio de valoración probatoria, que es una etapa anterior en el razonamiento probatorio¹³. Sin embargo, el hecho de que dicho código no mencione un estándar de prueba no quiere decir que no exista, ni que no sea necesario. En efecto, para motivar adecuadamente su decisión, el juez necesita un parámetro para afirmar y justificar que un hecho dado ha sido probado o se considere demostrado¹⁴.

La doctrina y la jurisprudencia han llenado ese vacío sosteniendo que el estándar de prueba en materia civil es el de la probabilidad preponderante o prevalente.¹⁵ *“(...) En virtud de dicho estándar el juez habrá de optar por la teoría del caso que tenga mayor respaldo probatorio respecto de otras hipótesis. Al respecto se ha dicho que: De acuerdo con este estándar, la decisión se debe inclinar por aquella versión de los hechos que esté respaldada por un grado de corroboración probatoria mayor, con respecto al que le corresponde a las otras versiones”*¹⁶. También se ha puntualizado que el estándar en materia civil corresponde a la *“(...) probabilidad preponderante o prevalente, que consiste en que, tras la prueba de un hecho, su existencia ha de aparecer a los ojos de un juez como más probable, que su inexistencia, de tal manera cuando no se alcanza ese grado de convencimiento*

¹³ *“(...) El primero es la valoración de la prueba, que se definió como ‘un proceso intelectual realizado por el juez y mediante el cual busca extraer, en la medida de lo posible, la verdad existente detrás de los medios de prueba incorporados en la causa’; en otras palabras, se refiere a la determinación del apoyo empírico que los elementos de prueba aportados proporcionan a las hipótesis sobre los hechos del caso que se enfrentan en el proceso. Y el segundo es el estándar de prueba, es decir, el nivel de certeza que debe alcanzar el juez para poder dar por verdadero ciertos presupuestos fácticos sostenidos por las partes dentro del proceso, o como lo define Larroucau: ‘umbral que permite saber si un relato puede considerarse probado dentro de un proceso’”*. En Francisco Javier Rivera-Olarte y Lina Fernanda Rojas-Quinayá. Estudio interdisciplinario sobre los Sistemas de Valoración y Estándares Probatorios en el derecho procesal colombiano-. Universidad Cooperativa de Colombia. Revista DiXi. Vol. 21. N° 2. 2019. Págs. 41-42.

¹⁴ Jordi Ferrer Beltrán. Apuntes sobre el Concepto de Motivación de las Decisiones Judiciales. Universidad de los Andes. Nuevas Tendencias del Derecho Probatorio. 2ª Ed. Bogotá. 2015. Pags. 71-73.

¹⁵ Michele Taruffo. Observaciones sobre la Prueba por Indicios. Universidad de los Andes. Nuevas Tendencias del Derecho Probatorio. 2ª Ed. Bogotá. 2015. Pág. 114. Ver también en la doctrina local a Fredy Hernando Toscano López. “La construcción de la sentencia en el proceso por audiencias”. Universidad Externado de Colombia. Revista de Derecho Privado, n.º 31. 2016. Pág. 328.

¹⁶ Michele Taruffo. Observaciones sobre la Prueba por Indicios. Universidad de los Andes. Nuevas Tendencias del Derecho Probatorio. 2ª Ed. Bogotá. 2015. Pág. 114.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

es cuando nos encontramos ante el hecho dudoso e incierto y será aplicable la regla de juicio.”¹⁷

Por su parte la Corte Suprema de Justicia sostiene *que bajo “(...) el estándar de la probabilidad prevalente no se debe exigir una certeza absoluta sino simplemente una certeza probable para que el juez logre el convencimiento sobre la existencia de un hecho¹⁸. La probabilidad a la que se refiere el estándar debe ser entendida no como una probabilidad estadística o cuantitativa de tipo bayesiano porque ésta sólo informa sobre las frecuencias relativas en que ocurre un evento en una sucesión dada, sino de una probabilidad lógica o razonamiento abductivo que permite elaborar hipótesis¹⁹. Esa certeza probable al no ser un concepto estadístico se logra prefiriendo la teoría del caso que logre un mayor grado de convencimiento por estar mejor demostrada y ser más plausible, coherente y consistente a partir del análisis conjunto y en contexto de los medios de prueba”²⁰.*

El artículo 12 de la Ley 1563 de 2012 dispone que la presentación de la demanda deberá venir acompañada del pacto arbitral. A su vez, el artículo 20 de la misma establece que el tribunal rechazará de plano la demanda cuando no se acompañe prueba de la existencia de pacto arbitral. Adicionalmente, el párrafo del artículo 3, dispone que una forma en que la falta de prueba puede ser subsanada es mediante la existencia del pacto arbitral tácito.

De las anteriores normas se deduce que la carga de la prueba del pacto arbitral corresponde generalmente a la parte demandante y que una excepción es el pacto arbitral tácito.

¹⁷ Horacio Cruz Tejada. La Carga de la Prueba y Algunas Cuestiones Problemáticas en su Distribución. ICDP Memorias del XXXVI Congreso Colombiano de Derecho Procesal. Bogotá. 2015. Pág. 397; Piedad González Granda. Los criterios de disponibilidad y facilidad probatoria en el sistema del Art. 217 de la LEC. Tirant Lo Blanch. Carga de la prueba y responsabilidad civil. Valencia. 2007. Pág. 44.

¹⁸ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Sentencia SC9193-2017 del 28 de junio de 2017. Expediente 11001-31-03-039-2011-00108-01. M.P. Ariel Salazar Ramírez. Pág. 49.

¹⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Sentencia SC9193-2017 del 28 de junio de 2017. Expediente 11001-31-03-039-2011-00108-01. M.P. Ariel Salazar Ramírez. Pág. 20.

²⁰ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Sentencia SC9193-2017 del 28 de junio de 2017. Expediente 11001-31-03-039-2011-00108-01. M.P. Ariel Salazar Ramírez. Pág. 20.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

3.6.2.3. Libertad probatoria para demostrar la existencia de la cláusula compromisoria

En virtud de lo dispuesto en los artículos 165 y 168 del CGP, salvo contadas excepciones, la libre utilización de medios probatorios es la regla general en los procesos de naturaleza civil, “(...) pues es lo usual que se admitan libremente los diversos medios de prueba para demostrar la mayoría de hechos, dado que solo en casos especiales es que la ley exige determinado tipo de prueba”.²¹

15

Parfraseando al doctor Felipe Suescun de Roa, quien recientemente presentó un análisis detallado sobre este punto en un laudo arbitral emitido como árbitro único en un trámite con sede en la Cámara de Comercio de Bogotá; “(...) La cláusula compromisoria, podrá formar parte de un contrato o constar en documento separado inequívocamente referido a él. La cláusula compromisoria que se pacte en documento separado del contrato, para producir efectos jurídicos deberá expresar el nombre de las partes e indicar en forma precisa el contrato a que se refiere”. De la definición contenida en el artículo 3 de la Ley 1563 de 2012 **no se puede inferir que exista solemnidad alguna para el pacto arbitral** (énfasis añadido) y continua (...) la definición de cláusula compromisoria del artículo 4 de la Ley 1563 de 2012, que es la especie de pacto arbitral y que es la que interesa en el caso concreto, establece dos supuestos. El primero, es en el que la cláusula compromisoria forme parte del mismo contrato y, el segundo, es en el que la cláusula consta en un documento separado. Respecto del primero de los supuestos, el Tribunal advierte que la redacción se refiere, entre otros, a los contratos consensuales, en los términos del artículo 1500 del Código Civil, es decir, aquellos que se perfeccionan con el mero consentimiento”.²²

La doctrina también sostiene que la cláusula arbitral goza de libertad probatoria cuando hace parte de un contrato²³. Por ejemplo, se ha señalado que incluso en vigencia del Decreto 1818 de 1998 se podía afirmar que la cláusula compromisoria no tenía solemnidad alguna, pues tal norma, al igual

²¹ Hernán Fabio López Blanco. Código General del Proceso: Pruebas. Tomo III. Dupré Editores. Págs. 115-116 y 130. 23 Parte de esta norma también está reproducida en el artículo 176 del CGP. 24 Para un recuento histórico acerca de la prueba de la cláusula compromisoria y las diferentes posiciones doctrinales y de las distintas altas cortes puede consultarse a David Namén Baquero. “La forma del pacto arbitral en el nuevo estatuto arbitral nacional colombiano: ¿consensual o solemne?”. Universidad Externado de Colombia. Revist@ E-Mercatoria, vol. 20, N° 1. 2021.

²² Tribunal Arbitral De Credicorp Capital Colombia S.A. Vs. Daniel Fernando Argüelles Tangarife pag 26 y ss.

²³ David Namén Baquero. “La forma del pacto arbitral en el nuevo estatuto arbitral nacional colombiano: ¿consensual o solemne?”. Universidad Externado de Colombia. Revist@ E-Mercatoria, vol. 20, N° 1. 2021. Págs. 25-26, 39-42.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

que en la Ley 1563 de 2012, mencionaba que la cláusula compromisoria podía hacer parte de un contrato. Por lo que perfectamente la cláusula compromisoria podía ser parte de un contrato verbal.²⁴

Para la doctrina, dos razones principalmente permiten inferir que la intención del legislador es la de permitir la libertad probatoria del pacto arbitral. La primera es que, a diferencia de las normas arbitrales anteriores, **“(…) la omisión del documento ya no es sancionada con nulidad absoluta o inexistencia —como sí sucedía en los Decretos 1400 de 1970 y 471 de 1971 y las regulaciones anteriores a éstas—.** (énfasis añadido) La segunda es que el Estatuto Arbitral al regular la cláusula compromisoria utiliza la siguiente redacción: **“la cláusula compromisoria, podrá formar parte de un contrato o constar en documento separado inequívocamente referido a él”.** Al utilizar el verbo modal **“podrá”, se puede concluir que no es imperativo que la cláusula deba siquiera constar en un documento incluso en la segunda de las hipótesis del artículo 4 de la Ley 1563 de 2012.**²⁵

Sin embargo, en el caso que nos ocupa no se debate la existencia de la cláusula arbitral por no estar reflejada en un documento, o por haber propuesto la demandante que el pacto arbitral se había formado verbalmente. La parte convocada rechaza la existencia del pacto arbitral con base en los mismo fundamentos base de sus excepciones de mérito para rechazar la existencia y validez del contrato de arrendamiento.

En efecto el contrato de arrendamiento materia de este Tribunal establece en su cláusula Vigésima:

“CLAUSULA COMPROMISORIA: las controversias contractuales se resolverán así:

Acuerdo directo: En caso de surgir cualquier tipo de desacuerdo, se procurará su solución directa. Para dar inicio al procedimiento directo cualquiera de las partes dará notificación a la otra parte acerca de su intención de someter el conflicto en cuestión a conciliación o un Centro de Conciliación Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha del recibo de tal notificación, las partes deberán intentar ponerse de acuerdo. Los

²⁴ Arturo Sanabria Gómez. “La formación del consentimiento con relación al contrato de arbitraje. Oferta y Aceptación”. Universidad El Rosario, Legis. Mantilla Espinosa.

²⁵ Gabriel Correa Arango. Comentarios Al Estatuto De Arbitraje y Amigable Composición / Ley 1563 De 2012. Temis. Bogotá. 2013. Pág. 45.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

procedimientos directos tendrán lugar en la ciudad de Bogotá. Las Partes en cada caso fijarán de común acuerdo el término máximo de duración del procedimiento directo, el cual no podrá exceder de quince (15) días hábiles en ningún caso. Si las Partes llegan a un acuerdo suscribirán un contrato de transacción el cual será vinculante y tendrá efectos de cosa juzgada de conformidad con la ley. Si las Partes no llegan a un acuerdo, el conflicto será sometido a la decisión del tribunal de arbitramento o el procedimiento de diferencias técnicas establecido en esta cláusula, según el caso.

17

Las controversias de naturaleza legal relacionadas con la celebración, interpretación, aplicación o ejecución de este negocio jurídico y, en general, las controversias que no se consideren de naturaleza técnica y que no hayan sido resueltas de acuerdo con el procedimiento directo anterior, se someterán a la decisión de un tribunal de arbitramento, salvo para el trámite de cobros ejecutivos o procesos ejecutivos, que se promoverán ante la justicia ordinaria.

Tribunal de Arbitramento: El tribunal de arbitramento tendrá su sede en la ciudad de Bogotá, y estará conformado por un (1) árbitro nombrado por la Cámara de Comercio de Bogotá, siguiendo para tales efectos las reglas de conciliación y arbitraje de dicha entidad. El tribunal deberá decidir en derecho con fundamento en la ley sustantiva de la República de Colombia. La decisión de los árbitros será definitiva y vinculante para las Partes, y prestará mérito ejecutivo para el cumplimiento de este negocio jurídico. El tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas vigentes. Las cuestiones internas del tribunal se sujetarán a las reglas del citado Centro.

Los gastos y honorarios del tribunal de arbitramento y las costas deberán ser pagadas por las Partes en la forma como decida el tribunal.

PARAGRAFO. Si la diferencia fuere de índole técnica, se estará a lo dispuesto en el Reglamento del referido Centro de Conciliación, Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá.” (SIC) (Negrilla por fuera del original).

Es decir que el contrato aportado con la demanda contenía un pacto arbitral que otorgaba competencia a un Tribunal conformado por 1 árbitro designado por la Cámara de Comercio para resolver cualquier controversia de naturaleza legal.

Si bien es cierto la cláusula compromisoria, establecía un mecanismo de solución directa previo a la

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

convocatoria de un Tribunal arbitral y en efecto las partes intentaron resolver las controversias mediante conciliación, este no era un requisito de procedibilidad para convocar al Tribunal arbitral, pues con la expedición de la Ley 1564 de 2012, específicamente en su artículo 13, este requisito no era de obligatoria observancia.

“Artículo 13. Observancia de normas procesales. Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.

Las estipulaciones de las partes que establezcan el agotamiento de requisitos de procedibilidad para acceder a cualquier operador de justicia no son de obligatoria observancia. El acceso a la justicia sin haberse agotado dichos requisitos convencionales, no constituirá incumplimiento del negocio jurídico en donde ellas se hubiesen establecido, ni impedirá al operador de justicia tramitar la correspondiente demanda. Las estipulaciones de las partes que contradigan lo dispuesto en este artículo se tendrán por no escritas.”²⁶

Explicado este punto, es claro para el Tribunal Arbitral que existía un pacto claro y expreso de someter a la justicia arbitral cualquier controversia de índole legal, esto se puede verificar con la lectura de la cláusula VIGESIMA del contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

Si bien es cierto la parte convocada intentó desconocer la existencia de este pacto arbitral, el ataque estaba fundamentado en la inexistencia del contrato de arrendamiento, invalidez del contrato de arrendamiento, la incapacidad de las partes para celebrar el contrato de arrendamiento o el incumplimiento de ciertos requisitos de formales, entre otras. Ahora bien, teniendo en cuenta que estas excepciones no fueron acogidas sigue que la cláusula compromisoria contenida en el contrato de arrendamiento es válida.

Parafraseando nuevamente al Dr. Suescún, se llega a esta conclusión (...) *a partir de una*

²⁶ Cfr. Ley 1564 de 2012. Código General del Proceso.

ALPACIFICO S.A.S.
VS.
HOTEL PARK WAY BOGOTÁ LTDA.

interpretación sistemática, teleológica, histórica, gramatical y basada en el significado ordinario de la letra de la ley, y además está respaldada por un sector importante de la doctrina. La conclusión entonces es que en materia civil y comercial la ley no exige solemnidad alguna para que la cláusula compromisoria exista ni tampoco restringe los medios de prueba disponibles para que las partes puedan probar su existencia. Por tanto, la cláusula compromisoria es consensual cuando hace parte de un contrato civil o comercial.²⁷

Es decir que, bajo la legislación arbitral vigente, al igual que el contrato de arrendamiento, el pacto arbitral es un contrato consensual que puede ser demostrado usando diferentes medios probatorios. De ahí concluye este Tribunal Arbitral que la cláusula compromisoria contenida en la cláusula VIGESIMA del contrato de arrendamiento del 1 de octubre de 2019, contiene un pacto arbitral válido.

Fin de la adición al laudo arbitral del 27 de septiembre de 2024.

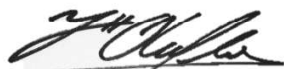
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

La adición de la parte considerativa del laudo arbitral fue notificada en audiencia realizada por medios electrónicos y se suscribe con firmas escaneadas o digitalizadas, como lo autoriza la legislación procesal vigente.



NATALIA MORENO PRIETO

Árbitro único



JULIÁN FELIPE OVALLES CORTÉS

Secretario

²⁷ Cfr. Laudo arbitral de Credicorp Capital Colombia S.A. Vs. Daniel Fernando Argüelles Tangarife (Trámite 131153) pág. 29.