TRIBUNAL DE ARBITRAJE

TRIBUNAL ARBITRAL DE
FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS

VS

JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO NUTRIR DE COLOMBIA CASA COLONIAL DIVISIÓN ALIMENTOS INSTITUCIONALES

LAUDO ARBITRAL

Bogotá D.C., treinta (30) de noviembre de dos mil quince (2015)

Cumplido el trámite del proceso de la referencia y en el término previsto por la ley, procede el Tribunal Arbitral integrado por los árbitros **JORGE HERNÁN GIL ECHEVERRY,** presidente, **EDGAR AUGUSTO RAMÍREZ BAQUERO** y **JAVIER BONIVENTO JIMENEZ,** árbitros, y **MÓNICA RUGELES MARTÍNEZ**, secretaria, a dictar el laudo que en derecho corresponde, el cual pone fin a este trámite y resuelve las diferencias contractuales surgidas entre **FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS**, de una parte, y **JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO NUTRIR DE COLOMBIA CASA COLONIAL DIVISIÓN ALIMENTOS INSTITUCIONALES**, de la otra.

A. ANTECEDENTES DEL PROCESO

1. El Contrato Origen de las Controversias

Las diferencias sometidas a conocimiento y decisión de este Tribunal se derivan del Contrato de Arrendamiento No. 016-2008 suscrito entre las partes de fecha 22 de abril de 2008, el cual obra en el expediente a folios 1 a 7 del Cuaderno de Pruebas número 1.

2. El Pacto Arbitral

En el citado contrato está contenida la cláusula compromisoria, en la estipulación décima novena, que sirve de sustento al presente trámite arbitral y que a la letra señala:

> *"**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA – SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES: SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES:** Acuerdan los contratistas que las diferencias que ocurran relativas a los contratantes entre sí o con motivo de*

la interpretación, desarrollo, ejecución y liquidación del presente contrato, durante el término estipulado o en el periodo de su liquidación serán sometidas a las siguientes reglas: a) Serán objeto de transacción entre los abogados de las partes en un término de treinta (30) días, contados desde el día que la parte que se crea afectada manifiesta por escrito a la otra su inconformidad. b) Si surtido este trámite las partes no solucionan su controversia, convocarán dentro de los treinta (30) días siguientes a una audiencia de conciliación en un Centro de Conciliación legalmente autorizado en la ciudad de Bogotá. c) Si en la anterior instancia no se logra un acuerdo, y la controversia es de menor cuantía las partes convocarán a un Árbitro de la Cámara de Comercio de Bogotá, si la controversia es de mayor cuantía las partes convocarán un Tribunal de Arbitramiento ante la misma entidad, conformado por tres (3) árbitros que deberán resolver el conflicto en derecho. Estos árbitros serán designados por el por el Director del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá. En lo no previsto se aplicarán las normas del Centro de Conciliación y Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá. En todos los anteriores casos, los costos serán asumidos en proporciones iguales entre las partes."[1]

3. EL TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL

3.1. Con fundamento en la cláusula compromisoria, el 10 de febrero de 2014 la Convocante presentó demanda arbitral[2] contra Jorge Ricardo Camargo Camperos.

3.2. Previa designación de árbitro único mediante sorteo[3], aceptación oportuna del mismo[4], y citación a audiencia, el 8 de abril de 2014 se instaló el Tribunal y se inadmitió la demanda arbitral, todo lo cual consta en el Acta número 1[5]. En término se presentó subsanación de la demanda[6] por lo que fue admitida mediante auto número 3[7], el cual se notificó personalmente al demandado[8]. El demandado contestó la demanda mediante escrito de fecha 4 de julio de 2014 oponiéndose a las pretensiones sin formular excepciones de mérito[9]. En adición, el demandado formuló demanda de reconvención en contra de la entidad convocante[10].

3.3. Mediante auto número 5 del 29 de julio de 2014, por la cuantía de la demanda de reconvención presentada que excedió la suma de cuatrocientos salarios mínimos legales mensuales vigentes, ese Tribunal se declaró no competente para seguir conociendo del trámite y devolvió el expediente al Centro de Arbitraje y Conciliación para efectos de que se adoptaran las decisiones correspondientes. Nuevamente el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá procedió a

[1] Folio 6 del Cuaderno de Pruebas número 1.
[2] Folios 1 a 12 del Cuaderno Principal número 1.
[3] Folio 36 del Cuaderno Principal número 1.
[4] Folios 49 y 50 del Cuaderno Principal número 1.
[5] Folios 85 a 87 del Cuaderno Principal número 1.
[6] Folios 93 y 94 del Cuaderno Principal número 1.
[7] Folios 96 y 97 del Cuaderno Principal número 1.
[8] Folio 112 del Cuaderno Principal número 1.
[9] Folios 102 a 109 del Cuaderno Principal número 1.
[10] Folios 113 a 123 del Cuaderno Principal número 1.

elegir árbitros para integrar el Tribunal[11]. De los designados como principales aceptaron Jorge Hernán Gil Echeverri y Edgar Ramírez Baquero [12] y como suplente Javier Bonivento Jiménez[13].

3.4. El Tribunal fue nuevamente instalado el 27 de octubre de 2014[14], oportunidad en la que también se inadmitió la demanda de reconvención. Ante la declinación del cargo por parte del secretario designado, fue nombrada la actual secretaria del Tribunal como consta en el Acta número 2 de fecha 5 de noviembre de 2014[15]. Una vez subsanada la demanda de reconvención[16] fue admitida mediante auto número 3 de fecha 14 de enero de 2015[17]. En término, la entidad convocante contestó la demanda de reconvención formulada en su contra, con oposición a las pretensiones y alegación de excepciones de mérito[18]. Mediante fijación en lista del 4 de marzo de 2015[19] se corrió traslado conjunto de las excepciones de mérito formuladas respecto de la demanda principal y de la demanda de reconvención que fue descorrido en término por ambas partes.[20]

3.5. El 26 de marzo de 2015 se celebró la audiencia de conciliación del trámite pero como las partes no conciliaron sus diferencias, se declaró fracasada y se fijaron los costos legales del arbitraje -Acta número 5-[21], suma que fue entregada en tiempo y en su totalidad por Jorge Ricardo Camargo Camperos. Sin embargo, posteriormente se acreditó ante el Tribunal el reembolso de lo correspondiente por parte de Fundación Hospital San Carlos[22].

3.6. El 27 de abril de 2015 en la primera audiencia de trámite -Acta número 6-[23], por Auto número 7, el Tribunal se declaró competente para conocer y decidir las controversias surgidas entre las partes a que se refieren la demanda principal y la demanda de reconvención, sus respectivas contestaciones y la réplica a las excepciones, las cuales se encuentran cobijadas con la cláusula compromisoria antes referida, providencia respecto de la cual no se formuló recurso alguno.

3.7. En dicha audiencia y luego de que cobrara ejecutoria la providencia de asunción de competencia, por Auto número 8, el Tribunal decretó las pruebas solicitadas por ambas partes, así:

> **3.7.1.** Los documentos aportados por las partes con sus respectivos escritos de demanda principal, demanda de reconvención, contestaciones y escritos con los que descorrieron traslados de excepciones de mérito, así como los que fueron

---

[11] Folios 150 a 152 del Cuaderno Principal número 1.
[12] Folios 177 a 181 del Cuaderno Principal número 1.
[13] Folios 187 y 188 del Cuaderno Principal número 1.
[14] Acta número 1, folios 222 a 227 del Cuaderno Principal número 1.
[15] Folios 244 a 245 del Cuaderno Principal número 1.
[16] Folios 231 a 243 del Cuaderno Principal número 1.
[17] Folios 249 y 250 del Cuaderno Principal número 1.
[18] Folios 253 a 259 del Cuaderno Principal número 1.
[19] Folio 261 del Cuaderno Principal número 1.
[20] Folios 263 a 265 del Cuaderno Principal número 1.
[21] Folios 269 y 273 del Cuaderno Principal número 2.
[22] Folios 410 y 415 del Cuaderno Principal número 1.
[23] Folios 275 a 282 del Cuaderno Principal número 1.

incorporados al expediente según lo que fue decretado por el Tribunal de oficio en dicha providencia.

3.7.2. Los testimonios de Marcela Góngora, Norman Ríos y Ana Milena Herrera, todos los cuales fueron practicados[24].

3.7.3. El interrogatorio de parte del representante legal de Fundación Hospital San Carlos que también fue efectivamente fue practicado[25].

3.7.4. Dictamen pericial contable y financiero decretado por el Tribunal a cargo de Leonor Aristizabal, que posteriormente se dio por desistido por ausencia de pago del anticipo de honorarios señalado por el Tribunal[26].

Respecto de la inspección judicial solicitada por el convocado, el Tribunal inicialmente dispuso decidir su práctica una vez recaudadas las demás pruebas del proceso y mediante auto 16 del 14 de octubre de 2015 –Acta 11[27] – resolvió negar su práctica.

3.8. Terminada la etapa probatoria, los apoderados de las partes en audiencia del 29 de octubre de 2015[28], expusieron sus alegatos de manera oral y al final presentaron los correspondientes escritos[29].

3.9. El Tribunal señaló el presente día y hora para la audiencia de fallo.

3.10. Mediante escrito de fecha 6 de noviembre de 2015[30], la apoderada de Jorge Ricardo Camargo Camperos aportó el fallo de primera instancia de la querella instaurada por el mencionado señor en contra de la Fundación Hospital San Carlos proferido por la Inspección 18 A Distrital de Policía de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, Secretaría de Gobierno, Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.. De este escrito se corrió traslado a Fundación Hospital San Carlos antes de proferir el presente laudo para propósitos de contradicción.

4. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO

Ante el silencio del pacto arbitral y conforme con la Ley, el término de duración de este proceso es de seis (6) meses contados a partir de la fecha de finalización de la Primera Audiencia de Trámite *"al cual se adicionarán los días de suspensión"* e *"interrupción por causas legales"*, sin exceder la solicitada de consuno por las partes de un *"tiempo que, sumado, exceda de ciento veinte (120) días"*, al tenor de los artículos 10 y 11 de la Ley 1563 de 2012. La primera audiencia de trámite, inició y culminó el 27 de abril de 2015 -

[24] Folios 584 a 609 del Cuaderno de Pruebas número 1.
[25] Folios 576 a 583 del Cuaderno de Pruebas número 1.
[26] Auto 12 del 11 de agosto de 2015 – Acta 8 – folios 311 al 315 del Cuaderno Principal número 1.
[27] Folios 363 a 370 del Cuaderno Principal número 1.
[28] Acta número 12, folios 368 al 370 del Cuaderno Principal número 1.
[29] Folios 371 a 398 del Cuaderno Principal número 1.
[30] Folios 399 a 409 del Cuaderno Principal número 1.

Acta Número 6-[31], y por solicitud conjunta de las partes, el Tribunal decretó las suspensiones del proceso, así:

Acta	Fecha de suspensión	Días Hábiles
Acta No. 7 – Auto No. 11	Entre el 26 de mayo de 2015 al 20 de julio de 2015 (ambas fechas incluidas)	36
Acta No. 12 – Auto No. 18	Entre el 30 de octubre de 2015 al 29 de noviembre de 2015 (ambas fechas incluidas)	18
Total de días de suspensión		**54**

Terminada la primera audiencia de trámite el 27 de abril de 2015, adicionado el término del proceso en cincuenta y cuatro (54) días por decisión conjunta de las partes, el término legal vence el 19 de enero de 2016, y por lo tanto, el Tribunal, se encuentra en la oportunidad para proferir el laudo.

5. Presupuestos Procesales y Nulidades Sustanciales

El Tribunal encuentra cumplidos los requisitos indispensables para la validez del proceso arbitral ya que las actuaciones procesales se desarrollaron con observancia de las previsiones legales; no se advierte causal alguna de nulidad y, por ello, puede dictar Laudo de mérito, el cual se profiere en derecho. En efecto, de los documentos aportados al proceso y examinados por el Tribunal se estableció:

5.1. Demandas en forma: La demanda principal y la de reconvención, luego de sus correspondientes subsanaciones, cumplieron con los requisitos exigidos por los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso, así como de las demás normas concordantes, y por ello, en su oportunidad, el Tribunal las sometió a trámite.

5.2. Competencia: Conforme se declaró por Auto número 7 del 27 de abril de 2015 proferido en la primera audiencia de trámite, el Tribunal asumió competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre las partes del presente trámite. Dicha providencia no fue objeto de impugnación.

5.3. Capacidad: Tanto la parte Convocante como la Convocada son sujetos plenamente capaces para comparecer al proceso y tienen capacidad para transigir, por cuanto de la documentación estudiada no se encuentra restricción alguna al efecto; las diferencias surgidas entre ellas, sometidas a conocimiento y decisión de este Tribunal, son asuntos disponibles y susceptibles de definirse por transacción y, además, por tratarse de un arbitraje en derecho, han comparecido al proceso por conducto de sus representantes legales y de sus apoderados, debidamente constituidos y así reconocidos.

[31] Folios 275 a 282 del Cuaderno Principal número 1.

6. PARTES PROCESALES

6.1. Convocante Principal y Convocada en Reconvención: Fundación Hospital San Carlos, entidad privada sin ánimo de lucro, perteneciente al Sistema General de Seguridad Social en Salud, domiciliada en Bogotá D.C., con personería reconocida mediante Resolución número 131 del 23 de octubre de 1940 emanada del Ministerio de Justicia, a la cual corresponde el NIT. 860.007.373-4 y se encuentra representada legalmente por Jorge Camilo Cortés Cruz.

6.2. Convocado Principal y Convocante en Reconvención: Jorge Ricardo Camargo Camperos, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 91.219.384, titular del establecimiento de comercio Nutrir de Colombia Casa Colonial División Alimentos Institucionales –Casa Colonial, al cual corresponde la matrícula número 762863 del 10 de febrero de 1997.

Ambas han contado durante el trámite del proceso con representación judicial por lo que a sus respectivos apoderados se reconoció personería de manera oportuna.

7. PRETENSIONES DE FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS (DEMANDA PRINCIPAL)

La parte convocante principal formuló las siguientes pretensiones en su escrito de demanda principal:

> ***"3. PRETENSIONES***
>
> ***PRIMERO:*** *Que se declare por parte del Tribunal de Arbitramento que la empresa Nutrir de Colombia Casa Colonial División Alimentos Institucionales incumplió el contrato No. 016 - 2008 suscrito con la Fundación Hospital San Carlos.*
>
> ***SEGUNDO:*** *Que como consencuencia de lo anterior se declare resuelto el contrato No. 016 – 2008 suscrito entre las partes Fundación Hospital San Carlos y Nutrir de Colombia Casa Colonial División Alimentos Institucionales, por incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario.*
>
> ***TERCERO:*** *Que la empresa Nutrir de Colombia Casa Colonial División Alimentos Institucionales reconozca y pague la suma de* ***TRECE MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE ($13.920.000)****, correspondiente al valor adeudado por cánones de arrendamiento a los meses de junio de 2013 a enero de 2014.*
>
> ***CUARTO:*** *Que la empresa Nutrir de Colombia Casa Colonial División Alimentos Institucionales reconozca y pague a títulos de intereses de mora liquidados a la tasa admitida por la Superintendencia Financiera, por el no pago de los cánones de arrendamiento.*

QUINTO: *Que la empresa Nutrir de Colombia Casa Colonial División Alimentos Institucionales restituya el inmueble arrendado en ocasión al vencimiento e incumplimiento del contrato 016-2008".*

Al subsanar la demanda expresamente aclaró que la persona demandada es el señor Jorge Ricardo Camargo Camperos[32].

8. HECHOS DE LA DEMANDA PRINCIPAL

Fundación Hospital San Carlos fundamenta sus pretensiones en los hechos que relaciona en la demanda principal, a folios 1 a 7 del Cuaderno Principal número 1, a los cuales se referirá el Tribunal al estudiar los temas materia de decisión.

9. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA PRINCIPAL

Al contestar la demanda se pronunció sobre los hechos para aceptar algunos como ciertos o como parcialmente ciertos. Respecto de otros indicó que no los admitía o que se atenía a lo que se probara en el trámite.

Igualmente se pronunció sobre las pretensiones de la demanda para oponerse a todas y cada una de ellas por cuanto indicó que no le asistía el derecho al demandante. Sin embargo, no alegó excepciones de mérito como medio de defensa, ni oposición al juramento estimatorio propuesto por la parte convocante principal.

10. PRETENSIONES DE JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS

La parte convocante en reconvención formuló las siguientes pretensiones en su escrito de demanda de reconvención y en el escrito subsanatorio de la misma:

*"**PRIMERA.** Se declare el incumplimiento al contrato de arrendamiento por parte de la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS.*

***SEGUNDA.** Se ordene la restitución del inmueble y la reposición de los elementos que allí reposaban a favor de JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS, propietario del establecimiento de comercio NUTRIR DE COLOMBIA CASA COLONIAL DIVISIÓN ALIMENTOS INSTITUCIONALES, o en su defecto, el pago de los mismos, conforme la lista efectuada con antelación, la cual corresponde al inventario que reposa en los sistemas de JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS y cuyo soporte podrá ser verificado en el peritaje solicitado en el acápite de pruebas.*

***TERCERA.** Se ordene por medios idoneos y públicos la rectificación del buen nombre de mi poderdante como comerciante al ser sujeto pasivo de las conductas abusivas e ilegales por parte de la accionante y sus*

[32] Folios 93 y 94 del Cuaderno Principal número 1.

representados, lo anterior como quiera que los actos de los comerciantes son públicos.

CUARTA. *Se reembolse a mi poderdante el valor de los cánones de arrendamiento pagados y que fue por el actuar de la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS no fueron disfrutados, toda vez que las reparaciones necesarias deberían ser efectuadas por el señor JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS y ser descontadas de los cánones de arrendamiento venideros quedando a la fecha un saldo insoluto de $9.671.260 de cánones pagados con reparaciones no disfrutados, tal como puede ser verificado en el peritaje deprecado en el acápite de pruebas y en las relacionadas en el numeral segundo de las documentales, de las cuales, me permito allegar nuevamente copia.*

QUINTA. *Se le condene al pago de perjuicios en el monto fijado por un perito que determine la cifra exacta en virtud de que los daños han sido de tracto sucesivo, al haberse allanado de forma ilegal el inmueble y retirados por vías de hecho los elementos que allí se encontraban y consecuentemente el cese de actividades comerciales en el establecimiento por parte de mi mandante.*

SEXTA. *Se le condene a FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS en costas y agencias en derecho."*

11. HECHOS DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN REFORMADA

Por su parte, la parte demandante en reconvención presenta como hechos de su demanda de reconvención los que aparecen a folios 114 a 117 y 232 a 240 del Cuaderno Principal número 1 a los que se refiere también el Tribunal en la parte considerativa de esta providencia.

12. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

La demandada en reconvención al contestar la demanda de reconvención se pronunció sobre los hechos para aceptar algunos como ciertos o como parcialmente ciertos. Respecto de otros indicó que no eran ciertos, o que no le constaban, o que se trataba de apreciaciones subjetivas de la parte demandante en reconvención.Igualmente se pronunció sobre las pretensiones de la demanda para oponerse a todas y cada una de ellas por cuanto no reconoce incumplimiento de parte suya. Formuló como excepciones de mérito las siguientes:

"Inexistencia de incumplimiento de contrato, inexistencia de Causa para reclamar perjuicios e inexistencia de perjuicios extrapatrimoniales."

Sin embargo, en su escrito no incluyó oposición al juramento estimatorio de la demanda de reconvención.

B. CONSIDERACIONES

EL THEMA DECIDENDUM DEL PROCESO

(1) Ante la justicia arbitral acudió la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS clamando por un laudo arbitral en el cual se declare el incumplimiento contractual del convocado señor JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS (*pretensión meramente declarativa de incumplimiento contractual*), relativamente al contrato de arrendamiento de local comercial de propiedad de la parte convocante, que entre estas personas se celebró el veintidós (22) de abril de dos mil ocho (2.008), en el cual el convocado, como arrendatario, operó un establecimiento de comercio identificado con la enseña NUTRIR DE COLOMBIA CASA COLONIAL DIVISIÓN ALIMENTOS INSTITUCIONALES (abreviatura CASA COLONIAL); pretendiendo la actora, además y consecuencialmente, que se decrete la terminación de la entidad contractual infringida (*declaración constitutiva de terminación contractual*), entendiendo este Tribunal Arbitral que este pedido viene propuesto con base en los artículos 870 del estatuto mercantil y 1.546 del civil; que se condene al convocado al pago de los cánones de alquiler del periodo junio del año dos mil trece (2.013) - enero de dos mil catorce (2.014) (*pretensión de condena al pago de suma de dinero*), junto con los correspondientes intereses de mora liquidados sobre la suma de dinero antes indicada (*pretensión de condena al pago de suma de dinero por intereses de mora*); y que se ordene al demandado restituir materialmente el inmueble objeto del alquiler (*pretensión de condena a una restitución inmobiliaria*); pedidos a los cuales se agrega el consignado en su texto definitivo en el escrito de subsanación de la demanda, consistente en que el panel arbitral a cargo de desatar la presente pendencia condene al convocado a pagar las condenas debidamente actualizadas (*pretensión de condena al pago actualizado de suma de dinero*); pretensiones frente a las cuales el demandado JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS se opuso negando rotundamente la mayoría de los hechos narrados en la demanda, en particular los que aluden al alegado incumplimiento contractual; y admitiendo apenas parcialmente otros, sin que en el escrito de contestación de la demanda se aprecie la proposición de excepciones de mérito o fondo, habiéndose limitado a solicitar que las aspiraciones de la actora sean desestimadas.

(2) A los pedimentos de la convocante se suman los que impetró el demandado, quien haciendo uso del derecho de contrademandar presentó demanda de mutua petición, subsanada a pedido de este Tribunal Arbitral; piezas que en su conjunto enseñan que lo pretendido por el reconviniente es que previa declaración del incumplimiento contractual de la demandante (*pretensión meramente declarativa de incumplimiento contractual*) se ordene a esta última hacerle de nuevo entrega del inmueble arrendado (*pretensión de condena a la entrega de inmueble*), para la retoma de su uso y disfrute; se le imponga la obligación de reponer unos elementos muebles –o, en subsidio, su equivalente en dinero- que en el inmueble alquilado reposaban cuando la actora retomó su control efectivo (*pretensión de condena a la reposición de bienes*), se le ordene la rectificación del buen nombre del señor JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS, se le imponga el imperativo de reembolsar el valor de los cánones de alquiler que habiendo recibido no pudo el demandante en reconvención disfrutar (*pretensión de condena al pago de suma de dinero*) y se le condene a resarcir

los daños que con su conducta le causó (*pretensión de condena al resarcimiento de daños*), en particular al haber antijurídicamente allanado el local y con ello provocado el cese de los actos de explotación del establecimiento comercial instalado en el inmueble arrendado; pedidos contra los cuales el reconvenido, luego de admitir algunos hechos, negar vehementemente otros y admitir parcialmente alguno, propuso las excepciones de fondo que denominó "inexistencia de incumplimiento del contrato", que fundó en que contrariamente a lo afirmado por su contendiente, sí cumplió los compromisos que le concernían, en especial aquellos puntuales de cuya inejecución se duele JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS; "inexistencia de causa para reclamar perjuicios", sustentada en que no habiendo inejecución prestacional de su parte no procede que se le condene a un resarcimiento de daños; e "inexistencia de perjuicios extrapatrimoniales", argumentada con apoyatura en razones idénticas a las que soportan la excepción anterior, añadiendo que perjuicios de este linaje no han sido causados.

(3) Vistos en su conjunto los propósitos de la demandante principal, que en lo fundamental apuntan a que se decrete la terminación del ente contractual que concertó con JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS por causa de la inejecución obligacional de este último y se desaten las condignas consecuencias, a la luz de la normativa legal que les es aplicable y de las precisiones que en derredor de ellas ha efectuado la jurisprudencia patria, se sigue que para su buen suceso deben cumplirse los siguientes requisitos o presupuestos de prosperidad: **a**. La existencia de un contrato de arrendamiento de local comercial válido; **b**. El grave incumplimiento por JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS de obligaciones contractuales relevantes a su cargo; y, **c**. El cumplimiento cabal y oportuno de la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS en punto de los compromisos contractuales de su rol, o en defecto de sus actos de cumplimiento, haya estado siempre allanado o dispuesto a cumplir con ellos[33].

Del otro lado, consideradas en su conjunto las peticiones del demandante en reconvención, está claro que, en lo medular, apuntan a que la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS cumpla el contrato de alquiler de marras, que según su visión esta entidad fundacional no ha venido cumpliendo, para lo cual aspira a que del inmueble arrendado se le haga una nueva entrega material; y que por la reconvenida le sean resarcidos los daños que le ha irrogado su inobservancia de los compromisos contractuales que le competen; bloque de pretensiones para cuya prosperidad, en lo fundamental, son requisitos de prosperidad los que seguidamente se citan: **a**. La existencia de un contrato de arrendamiento de local comercial válido; **b**. El grave incumplimiento por la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS de obligaciones contractuales primarias a su cargo; y, **c**. El cumplimiento cabal y oportuno de JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS en lo que a sus compromisos contractuales respecta, o en su ausencia, su permanente disposición o estado de allanamiento a cumplir con ellos.

---

[33] Pronunciamiento de la jurisprudencia patria relevante en este campo y que es pertinente citar es la sentencia del veintisiete (27) de enero de mil novecientos ochenta y uno (1.981) (Magistrado Ponente, Doctor Humberto Murcia Ballén), de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

(4) Así planteado el debate en torno al cual tiene que proveerse en este laudo arbitral está claro que debe este Tribunal escrutar en los autos del proceso los siguientes aspectos: **a**. El *status* en que se encuentra el contrato de arrendamiento de local comercial concertado entre las partes en contienda, esto es, analizar si está extinto o si por el contrario es un ente negocial supérstite; **b**. De inclinarse este Tribunal por el extremo negativo de la alternativa que viene de mencionarse, el momento en que se produjo el retiro de este acuerdo de la vida de relación y la causal o hecho jurídico extintivo productor de este resultado; y, **c**. El comportamiento contractual asumido por los contendientes.

DETALLE DE LOS HECHOS JURÍDICOS RELEVANTES QUE ESTE TRIBUNAL ARBITRAL ENCUENTRA ACREDITADOS EN EL EXPEDIENTE Y SU INCIDENCIA EN LA PARTE RESOLUTIVA DE ESTE LAUDO ARBITRAL

(5) En los autos de la actuación procesal, a folios 1 a 7 del cuaderno de pruebas, reposa un documento privado en el cual las partes ahora en disputa consignaron los contenidos del acuerdo 016/08, que ajustaron el veintidós (22) de abril de dos mil ocho (2.008), data de suscripción de este instrumento; acuerdo de cuya eficacia no puede dudarse, comoquiera que ni su texto, ni el espíritu del convenio, exhiben argumentos que propicien tesis en el sentido de adolecer este contrato de alguno de sus elementos o de estar contaminado por defectos en sus presupuestos o requisitos de eficacia. Para este Tribunal Arbitral se trata de un negocio contractual plenamente eficaz, como tal, idóneo para generar todos los efectos contractuales, tanto lo generales, como los que son propios del tipo al cual pertenece, amén de los específicos que las partes han querido adicionar a los anteriores. De consiguiente, por este aspecto las aspiraciones de las partes no ofrecen reparo.

(6) Múltiples piezas probatorias obrantes en el expediente revelan que el desenvolvimiento de la relación contractual establecida entre la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS y JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS nunca fue normal y pacífico. Desde tempranos momentos de la ejecución de esta relación comenzaron las recíprocas recriminaciones de incumplimiento obligacional, anunciando esta coyuntura que el desenlace de las cosas para nadie podía ser amistoso y satisfactorio.

Cuidadoso análisis de los hechos acreditados en el expediente convida a este panel arbitral a concluir que pese a este estado patológico bajo el cual se desarrollaba la ejecución del contrato, al arribarse al dieciséis (16) de mayo de dos mil once (2.011), fecha de expiración del término de duración del relacionamiento contractual[34], el acuerdo de arriendo se renovó con estribo en el artículo 518 del Código de Comercio y bajo las condiciones establecidas en éste y en las reglas legales que le siguen en el marco del estatuto mercantil. Ciertamente, no obstante que la arrendadora, en el mes de abril de dos mil nueve (2.009) anunció que en su opinión el contrato terminaba por el

[34] Acorde con el encabezado del escrito contractual de arriendo, el plazo de duración del vínculo era de tres (3) años, que, según la Cláusula Vigésima Cuarta (24ª), corrían desde el día en que abriera al público el establecimiento de comercio instalado en el inmueble alquilado; acontecimiento que tuvo ocurrencia el dieciséis (16) de mayo de dos mil ocho (2.008). Así, por aplicación del artículo 829 del Código de Comercio, este plazo expiró el dieciséis (16) de mayo de dos mil once (2.011).

incumplimiento del demandado[35], teniéndolo por extinto a partir del treinta (30) de abril de dicho año, al llegarse a esta data y a partir de ella no actuó de conformidad y su conducta más bien fue proclive a la continuidad del vínculo contractual; evidenciada esta proclividad en hechos tales como la continuidad en el recibo de los cánones de alquiler y en la ausencia de un reclamo restitutorio del inmueble; conducta que de idéntico modo se repitió con motivo del dieciséis (16) de mayo de dos mil once (2.011), en consideración a lo cual no puede concluirse otra cosa que en esta última fecha tuvo ocasión la renovación del acuerdo, ex artículo 518 del código mercantil.

Las cosas discurren de muy distinta manera al expirar el periodo de renovación, hecho jurídico acontecido el dieciséis (16) de mayo de dos mil catorce (2.014). En efecto, de un lado, preliminarmente a esta fecha la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS en varias comunicaciones manifestó enfáticamente a JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS que basada en el incumplimiento de este último en punto de sus obligaciones negociales al culminar el plazo de renovación no se avendría a una nueva[36]; y, de otro, al día siguiente de dicha data, mediante conducta coherente con sus anuncios epistolares e inequívoca en el sentido de considerar culminado el ligamen negocial, *manu militari* procedió a tomar la posesión y el efectivo control del local, para ello prevalida de la estipulación décima primera (11ª) del pluricitado documento contractual y juzgando que el inmueble había sido abandonado por el arrendatario; cuadro circunstancial que revela de coruscante manera que la parte arrendadora, sintiéndose para ello autorizada por la destacada estipulación contractual y justificada por la inejecución obligacional imputada al arrendatario, que como adelante se comentará en efecto está adecuadamente acreditada, impidió eficazmente que el arrendatario adquiriera el derecho a la renovación de que trata el artículo 518 de la codificación mercantil, con lo cual, *a fortiori*, entiende este Tribunal que fue el vencimiento del plazo de renovación el hecho jurídico extintivo del nexo contractual.

La precedente conclusión, sin más aditamentos, condena al fracaso la pretensión segunda (2ª) de la demandante principal, encaminada al pronunciamiento de un decreto de terminación del vínculo negocial por cuenta del cual para el contrato epicentro del conflicto se constituya un nuevo estado, el de terminado, pues habiéndose este ligamen extinguido previamente, el dieciséis (16) de mayo de dos mil catorce (2.014), mal puede ahora un juez arbitral poner fin a lo que precedentemente tuvo su desenlace; como que otro tanto ocurre con la aspiración segunda (2ª) del demandante en reconvención, orientada a que la reconvenida ejecute a su favor una nueva entrega del local, para retomar su uso y disfrute; pedido improcedente en el estado de cosas constatado por este Tribunal, porque una obligación como la señalada en el número uno (1) del artículo 1.982 del Código Civil, esto es, la entrega al arrendatario de la cosa arrendada, supone la existencia de un ente contractual válido que le sirva de hecho jurídico genitor.

(7) Fuerte impresión ha causado en este Tribunal Arbitral el lamentable desempeño que de los imperativos contractuales que les concernían observaron ambos

[35] La comunicación referida es la que la demandante principal remitió a su demandado el catorce (14) de abril de 2.009 (Folios 9 y 10 del cuaderno de pruebas).
[36] Una de ellas lleva por fecha el siete (7) de octubre de dos mil once (2.011) (folios 25 y 26 del cuaderno de pruebas). La imputación de inejecución que en ella se hace es pertinente a los servicios públicos domiciliarios.

contratantes, nítidamente contaminado por actos constitutivos de inejecución obligacional, algunos de ellos de extrema gravedad y groseramente ofensores del principio de la buena fe en la ejecución de los negocios jurídicos (Código de Comercio, artículo 871, y Código Civil, artículo 1.603).

Siendo muchos los eventos que constitutivos de infracción de imperativos contractuales acontecieron en este asunto, por lo demás de diversa naturaleza e intensidad, se considera superfluo un análisis particular y exhaustivo de cada uno de ellos, sobre todo porque para la resolución de este conflicto es suficiente la consideración de los que afectaron las obligaciones primarias que se asumieron por cada uno de los extremos del vínculo contractual, esto es, del lado de JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS pagar el precio de la renta, y del extremo de la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS mantener al arrendatario en el uso y disfrute pacífico del local alquilado.

(7.1) Apropósito del pago de la renta, está fehacientemente acreditado que el convocado JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS durante el periodo que comprende los meses de junio de dos mil trece (2.013) a enero de dos mil catorce (2.014) no cumplió con esta obligación dineraria a su cargo; un imperativo que dejó de atender alegando que le asistía el derecho de compensar el monto de los pertinentes cánones contra el valor de unas obras civiles que ejecutó para dar cumplimiento a una orden de la autoridad sanitaria del Distrito Capital de Bogotá y que estimó que sufragarlas era del resorte de la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS[37].

Es la visión de este panel arbitral, que acorde con lo convenido entre los contratantes, la asunción del costo de estas obras correspondía al arrendatario, de lo cual se sigue que esta parte negocial no estaba en lo correcto al justificar su absoluta inejecución de la obligación de pagar los cánones de alquiler causados durante el apuntado intervalo, con apoyatura en el alegato según el cual a esta obligación le estaba dando cumplimiento mediante cruce de cuentas que hacía entrar en compensación estos cánones versus las sumas de dinero que sufragó para dar ejecución a las obras exigidas por la mencionada autoridad y que en su opinión debieron ser erogadas por la arrendadora. Veamos:

a. La disposición contractual relevante en este tópico es la cláusula séptima (7ª), que a la letra, dice: ***"CLÁUSULA SÉPTIMA - DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS: El ARRENDATARIO*** *realizará las reparaciones y adecuaciones que considere necesarias para el cumplimiento del fin para el cual ha sido tomado en arriendo el inmueble y se compromete a no afectar el diseño estructural ni las fachadas del inmueble. Lo anterior conforme con el Parágrafo Segundo de la Cláusula Primera.*

PARÁGRAFO, MANTENIMIENTO: El ARRENDATARIO *efectuará el mantenimiento del inmueble para conservarlo en buen estado, salvo el deterioro natural que provenga del tiempo y uso legítimo, o de fuerza mayor o caso fortuito, o por defectos de*

[37] Este Tribunal soporta su convicción en este sentido en piezas documentales como la de mayo de dos mil trece (2.013), que el demandado principal remitió al demandante (folios 46 a 48 del cuaderno de pruebas); julio de dos mil trece (2.013), enviada al actor principal por la apoderada del arrendatario (folio 62 del cuaderno de pruebas) y septiembre del mismo año, autoría de la misma persona que envío la anterior y con el mismo destinatario (folios 71 y 72 del cuaderno de pruebas).

construcción, durante la vigencia del contrato de arrendamiento y éstas mejoras quedarán para ***EL ARRENDADOR*** *una vez termine la vigencia de este contrato, sin que este deba reconocer valor alguno por estas a* ***EL ARRENDATARIO***".

b. Los contratantes bien podían a discreción regular la materia referente a reparaciones y mejoras, pues así se colige de la aplicación del artículo cuarto (4°) del estatuto comercial, el cual hace prevalecer la autonomía privada sobre las normas legales supletivas; en suerte de lo cual aquéllas estaban autorizadas para prescindir del régimen supletivo organizado en el artículo 1.985 del Código Civil; franquicia que desde luego les habilita, entre otras cosas, para someter las llamadas reparaciones necesarias a un régimen legal distinto al supletoriamente dispuesto en esta última regla legal, que las sitúa en cabeza del arrendador; siendo así que acorde con el transcrito pasaje del documento contractual de alquiler los contratantes colocaron en cabeza del arrendatario todas las "*...necesarias para el cumplimiento del fin para el cual ha sido tomado en arriendo el inmueble...*", lo que desde luego incluye las que la ley describe como necesarias; autonomía privada a cuyo amparo les era también permitido, como en efecto lo hicieron, englobar todos los tipos de reparaciones bajo la denominación común de "*reparaciones necesarias*", incluyendo en este concepto las requeridas para que el local pudiera ser utilizado para los menesteres para los cuales en alquiler lo tomó el locatario, quedando así todo tipo de reparaciones sometidas a unas mismas reglas, estando siempre su cubrimiento a cargo del arrendatario y sin que naciera a favor de este último una pretensión regresiva de reintegro que pudiera contra la arrendadora dirigir.

c. No estando de más abundar en razones, destáquese que esta estipulación séptima (7ª), al normar lo pertinente a las reparaciones necesarias para mantener el inmueble en condiciones de servir al fin para el cual el locatario lo tomó en alquiler, luego de manifestar que tales arreglos son del resorte del locatario, dispuso que, "*...Lo anterior conforme con el Parágrafo Segundo de la Cláusula Primera...*"; estipulación esta última que, en plena coherencia con la séptima (7ª), dispuso que las adecuaciones y arreglos iniciales, requeridos para poner el inmueble en condiciones aptas para abrir al público, competían al arrendatario.

d. En suma, de mala manera actuó el convocado al considerar compensados los valores de la renta del periodo junio de dos mil trece (2.013) enero de dos mil catorce (2.014) contra la sumas de dinero que dijo haber incurrido para atender requerimientos de la autoridad sanitaria de la ciudad y al haber dejado de pagar los cánones correspondientes.

(7.2) Otros incumplimientos obligacionales de JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS, igualmente relevantes, se advierten en punto de la preservación del inmueble en condiciones adecuadas para el adelanto de actividades de restaurante y cafetería; algo que hace evidente el material fotográfico obrante a folios 49 a 53 del cuaderno de pruebas, el cual rinde testimonio del muy mal estado en que se encontraba; indudablemente inapropiado para el desarrollo de cualquier clase de

actividad comercial y discordante con el que correspondía según la ley y el contrato[38]; inejecución a la cual se agrega la derivada de la falta de presentación de los informes que el contrato (cláusula segunda (2ª) del documento contractual) le imponía presentar con motivo de la realización de las obras de adecuación del bien, en orden a ponerlo a punto para dar inicio a las actividades empresariales a las cuales lo destinó el arrendatario; conducta omisiva que impidió a la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS comprobar que el cincuenta por ciento (50%) de los cánones de los primeros veinticuatro (24) meses de ejecución contractual fue efectivamente invertido en estas obras.

(7.3) Del lado de la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS es también del caso recriminar su accionar contractual. En palabras amplias y generales, abarcativas de todas las puntuales conductas comprendidas en este accionar patológico, esta parte contractual, lejos de velar porque JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS pudiera del inmueble arrendado adelantar un efectivo uso y disfrute, desde un inicio ejecutó comportamientos que fastidiaban a su inquilino, amén de otros que con violación del deber secundario de colaboración que sobre todo acreedor gravita a favor de su deudor, apuntaban a que al arrendatario no le resultara practicable cumplir con prestaciones de su cargo, tal cual pasó, a guisa de ejemplo, en materia de servicios públicos domiciliarios instalados en el local arrendado.

El catálogo de actuaciones y maniobras anti contractuales ejecutadas por la demandante principal es el siguiente, que se presenta de modo enunciativo, que no exhaustivo:

a. Incursión en maniobras de engaño, dominadas por la mala fe, encaminadas a doblegar la voluntad del arrendatario volcada en el sentido de seguir ejercitando la tenencia del local. De este linaje es el episodio por cuenta del cual notició al convocado

---

[38] Tiene que resaltarse que, según lo informa el convocado en su comunicación de mayo de dos mil trece (2.013) (folio 46 del cuaderno de pruebas), las reparaciones necesarias exigidas por la Secretaria de Salud Distrital como condición para que en el local pudiera seguir funcionando el restaurante - cafetería se ordenaron como consecuencia de una visita efectuada por el HOSPITAL RAFAEL URIBE E.S.E. el nueve (9) de mayo de dos mil trece (2.013). Igualmente se manifiesta en tal misiva que las reparaciones se ordenaron de conformidad con lo previsto en los Decretos 3.075 de 1.997 y la Ley 9° de 1.979 (folio 47 del cuaderno de pruebas).

Si las adecuaciones y reparaciones exigidas por la entidad de la salud en mayo de dos mil trece (2.013) tuvieron origen en normas expedidas en 1.979 y 1.997, no existiendo ninguna variación legislativa entre la fecha de celebración del contrato (22 de abril de 2.008) y la fecha de los hallazgos y requerimientos de la autoridad de sanidad (mayo del 2.013), tiene que colegirse que la convocada no tuvo que realizar obras nuevas por efecto de un cambio legislativo.

Debido a la omisión de JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS en el cumplimiento del compromiso de informar mensualmente en punto de las obras ejecutadas durante los dos primeros años de la vigencia contractual no existe este valioso elemento de juicio con base en el cual precisar si desde el principio el convocado incumplió con dicha normatividad. Sin embargo, del material fotográfico obrante en el expediente se concluye que a tal regulación no se le pudo haber dado cumplimiento, algo que corroboran los hallazgos encontrados por la Secretaria de Salud, los cuales fueron resumidos por la convocada en su comunicación de mayo de dos mil trece (2.013) (folio 47 del cuaderno de pruebas).

Se puede inferir que el incumplimiento de la demandante en reconvención, en lo que atañe con la idoneidad del inmueble para servir al destino contractualmente acordado por arrendador y arrendatario, no se limitó al mantenimiento, sino que desde un principio JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS incumplió con su obligación de adecuar el inmueble para que este pudiera ser utilizado como restaurante y cafetería en un hospital, con apego a las normas sanitarias vigentes. Por tal virtud, la suspensión de labores y el posterior sellamiento del establecimiento por parte de la Secretaría de Salud solamente pueden imputarse a la conducta negligente del convocado.

de la existencia de un proceso de restitución de tenencia, de cuya existencia no existe vestigio alguno en el expediente[39].

b. Omisión absoluta del deber de colaboración, apropósito de los servicios públicos domiciliarios con los cuales contaba el local cuando fue entregado al convocado, que no contaban con acometidas y contadores individuales con basamento en los cuales medir los exclusivos consumos del inquilino; en mérito de lo cual, en el documento contractual se acordó un régimen transitorio, aplicable en tanto se ejecutaban los trabajos requeridos para provocar la independencia de los consumos, tareas que fatalmente demandaban la cooperación y la iniciativa de la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS, por completo ausentes; coyuntura que más bien fue aprovechada por este contratante para endilgar a su contraparte contractual incumplimiento en el pago de los servicios[40].

c. Una vez que el demandado principal decidió realizar las obras de reparación exigidas por la autoridad sanitaria como condición para autorizar la continuidad de las operaciones comerciales que en el local arrendado se adelantaban, le fue imposible ejecutarlas, pues fue tal el número y la magnitud de las trabas que su arrendador le colocó, que con tales molestias, contrariedades y obstáculos a nadie le hubiera tal cosa sido practicable[41].

La demandante principal justifica su actitud, afirmando que estos trabajos nunca fueron autorizados. Pero, el expediente enseña que la postura del actor en procura de recuperar a toda costa el inmueble era tan firme, que es convicción de este tribunal que una autorización semejante bajo ningún respecto iba a ser impartida.

d. Actos de perturbación del uso y disfrute de la cosa arrendada, como lo fueron los que consistieron en la instalación de una polisombra que impedía al público la visibilidad del local comercial del convocado[42]; y el intencional corte del fluido eléctrico

---

[39] A folio 45 del cuaderno de pruebas aparece una certificación expedida por el Secretario General de la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS, de fecha veintidós (22) de enero de dos mil trece (2.013), en la cual se informa que se está tramitando un proceso de restitución de tenencia ante la justicia ordinaria, debido a los incumplimientos del arrendatario; pero en el expediente no hay prueba alguna de que efectivamente se haya iniciado dicho trámite.

De manera desleal y pese a manifestarse que ya se había iniciado el proceso civil de lanzamiento, en comunicación de mayo veintiocho (28) de dos mil trece (2.013) (folio 54 del cuaderno de pruebas) la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS continúa tratando a JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS como su arrendatario e infiriendo la vigencia del contrato. Igual consideración se hace con respecto a la comunicación del catorce (14) de junio de 2.013 (folio 59 del cuaderno de pruebas), y la del dieciocho (18) de julio del mismo año (folio 64 del cuaderno de pruebas).

[40] Para este tribunal no es desconocido que en este asunto relacionado con la separación de contadores y acometidas el compromiso era común a las partes y que ninguna propendió por este resultado convencionalmente acordado.

[41] En comunicación fechada el día quince (15) de junio de dos mil doce (2.012) (folio 113 del cuaderno de pruebas), el arrendatario se quejó porque no se le permitió el ingreso de un camión con suministros para el restaurante. Si bien resulta razonable que por arreglo de vías internas se prohíba el tránsito de vehículos pesados, tal circunstancia debió ponerse en conocimiento previo del arrendatario.
En comunicación del primero (1°) de noviembre de dos mil trece (2.013) (folio 117 del cuaderno de pruebas), el arrendatario igualmente se queja de que no le permitieron ingresar la baldosa requerida para reparar el piso.

[42] En escrito del primero (1o) de febrero de dos mil catorce (2.014) JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS se duele de la polisombra que colocó la arrendadora con el fin de hacer casi *"invisible"*, el local comercial (folio 119 y siguientes del cuaderno de pruebas, que contienen las fotos al respecto). Para el Tribunal una conducta de este tenor constituye un inaceptable acto de perturbación ilegal del disfrute de la cosa alquilada al que el arrendatario tenía derecho.

que al inmueble se suministraba, acto este último con base en el cual finalmente logra la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS doblegar la resistencia y la tenacidad de JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS en su empeño por impedir la definitiva clausura de sus operaciones de negocios[43].

e. En suma, desde etapas tempranas de la ejecución contractual, la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS se abstuvo de prestar el debido concurso en orden a que el inquilino pudiera adecuadamente explotar el inmueble arrendado. En esta línea, no se avino a disponer lo de su competencia para los fines de independizar los consumos de los servicios públicos domiciliarios. En el último tramo de la ejecución, decidida a obtener por cualquier vía la restitución del bien, se dedicó a fustigar a su inquilino, hasta lograr que para este último fuera imposible dar cumplimiento a los requerimientos elevados por la autoridad sanitaria y de este modo obtener la reapertura de su establecimiento restaurante cafetería.

(8) Estando claro que ambos contratantes gravemente incumplieron obligaciones primarias, esenciales, emergentes todas del acuerdo de alquiler que concertaron el veintidós (22) de abril de dos mil ocho (2.008), procede puntualizar las secuelas que de esta coyuntura se siguen, de cara a las pretensiones elevadas por las partes en la demanda principal y en la demanda de reconvención.

---

[43] En el acta de la Inspección de Policía 18 A, contentiva de la diligencia realizada por la Secretaría de Salud y que consta en el acta No 728999, del catorce (14) de abril de dos mil catorce (2.014), el señor ANDRÉS ARTURO DÍAZ, vinculado con la actora, expresamente acepta que en esta fecha se le había cortado el agua y la luz al local comercial, bajo el argumento de que el arrendatario no había pagado servicios públicos durante seis años (folio 127 del cuaderno de pruebas). Tal conducta implica ejercicio de la justicia por mano propia, por lo tanto otro grave incumplimiento, máxime cuando ya se había presentado la demanda arbitral.

Muy recientemente, luego de la audiencia de alegaciones realizada en este proceso arbitral, en el contexto de la actuación policiva iniciada a instancias de JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS, con fecha cinco (5) de noviembre del actual calendado la Inspección 18 A Distrital de Policía ha puesto fin a la actuación, en primera instancia, declarando a la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS perturbadora del *status* de mera tenencia que el arrendatario ostentaba y como efecto de ello ordenando el restablecimiento de las cosas al *statu quo ante*. Los considerandos de esta providencia pronunciada en sede policiva confirman el incumplimiento de la actora en punto de la más importante de todas las obligaciones que asumió delante de su inquilino. Con referencia a esta providencia, que la parte demandada arrimó al expediente luego de cerrado el debate probatorio, proceden estas apuntaciones: **a**. No se considera que con su incorporación a los autos de la actuación arbitral y que con su análisis probatorio se desconozca en artículo 173 del Código General del Proceso, pertinente a las llamadas oportunidades probatorias. De un lado, porque el decreto de pruebas emitido por este tribunal, de modo oficioso autorizó el arribo al expediente de todas las piezas documentales generadas en la actuación que se ha surtido ante la mencionada autoridad de policía; y, de otro, porque en esta actuación activamente participaron ambas partes ahora en contienda, de suerte que conocen adecuadamente la resolución que puso fin al proceso policivo, la cual, por lo demás, fue dictada en la diligencia correspondiente, de la cual ambas se hicieron partícipes, de suerte que la apreciación de esta pieza no ofendería los derechos procesales de contradicción y audiencia; sin embargo como se indica en los antecedentes el Tribunal permitió la contradicción de tal prueba a la parte demandante **b**. La decisión tomada en sede policiva ordenó el restablecimiento del *status* de mero tenedor del que con precedencia al acto perturbador disfrutaba JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS. Esta decisión no inhibe a este Tribunal Arbitral para la toma de las decisiones consignadas en la parte resolutiva de este laudo arbitral y particularmente no le impone acceder a la pretensión segunda (2ª) de la demanda de reconvención, elevada en procura de que del inmueble se haga una nueva entrega material al demandante en reconvención. Esto es así porque la decisión de la autoridad de policía no ha abordado en toda su dimensión el conflicto trabado entre los ahora litigantes, como sí acontece en el asunto ahora sujeto a decisión, en el cual se ha escrutado la existencia del contrato originador del status de tenedor del cual gozaba JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS; acuerdo que de no existir, como lo ha confirmado este panel arbitral, priva de fundamento la orden de restablecimiento de *statu quo ante* proferida por el Inspector 18 A de Policía; habiendo el estudio de la autoridad de policía abordado únicamente el punto referente a la constatación de la existencia de actos perturbadores de la tenencia; amén de que es bien sabido que las decisiones que en estos temas toman las autoridades policivas son provisionales y por ello sujetas a lo que al pronunciarse de fondo decidan las de carácter judicial, entre las cuales se enlistan los tribunales arbitrales.

(8.1) Preliminarmente destáquense algunos caracteres de esta inejecución obligacional y de las obligaciones ofendidas:

a. Se infringieron, entre otras, obligaciones primarias y caracterizadoras del contrato de arrendamiento.

b. Estos incumplimientos fueron igualmente graves y protuberantes; todos fehacientemente probados en los autos del proceso y revelan que los contratantes priorizaron su propio interés contractual, con desprecio del de su contraparte, con clara ofensa al principio de la buena fe en la ejecución de los contratos.

c. Los compromisos contractuales desatendidos versaron sobre obligaciones cualitativamente diferentes, siendo de dar suma de dinero (pecuniaria) la que el demandado principal dejó de atender y de hacer la que omitió el demandante principal; divergencia que no incide en las consecuencias que en este laudo se harán seguir por causa de su inobservancia.

d. Característico del incumplimiento recíproco es que las obligaciones en condición de correlatividad sean a un mismo tiempo exigibles[44]. Siendo de ejecución continuada, si se quiere constante, ininterrumpida, la obligación de mantener al arrendatario en el goce y disfrute de la cosa arrendada; y de ejecución escalonada la otra, la de pagar el precio, tal cosa no se opone a que exista reciprocidad en el incumplimiento si en algún momento deja de atenderse la que es periódica y a un mismo tiempo se está agraviando la que es continuada; fenómeno que acontece en la situación fáctica sometida a la consideración de este tribunal arbitral, en la cual la inobservancia del compromiso de procurar para el demandado principal el goce del local alquilado fue constante durante el último tramo de ejecución del vínculo contractual, coincidiendo en el tiempo esta infracción con la época en que el arrendatario dejó de pagar la renta.

(8.2) Postura tradicional y dominante, ampliamente defendida en el seno de nuestro tribunal de casación en lo civil[45], prevalido de orientaciones igualmente difundidas en la literatura y la jurisprudencia comparadas, enseña que en las relaciones contractuales sinalagmáticas el contratante que de modo relevante no ha cumplido los compromisos fundamentales que le corresponden, o a lo menos no ha estado presto a cumplirlos en aquellos casos en que a su contraparte contractual le compete cumplir con antecedencia, pierde el derecho de reclamar cualquier cosa a la otra; doctrina que, en lo sustantivo y relevante para la decisión que ahora debe tomarse, cierra el paso a pretensiones contractuales tales como la ejecutiva (*pretensión de cumplimiento*), la resolutoria (*pretensión resolutoria*), la de terminación (*pretensión de terminación*) y la indemnizatoria de los perjuicios compensatorio y moratorio (*pretensión de resarcimiento de los daños derivados de la inejecución*), que no podrán abrirse paso, en tanto y en

---

[44] El patológico estado llamado "incumplimiento recíproco", que es propio de la contratación sinalagmática o por prestaciones recíprocas, no puede tener ocasión cuando el programa de cumplimiento o ejecución prestacional ha sido por las partes contractuales organizado de tal modo que a una de ellas competa dar cumplimiento a lo que le concierne, con antecedencia a que al otro le competa hacer lo suyo.

[45] Excepción a esta postura dominante solo se aprecia en la sentencia del siete (7) de diciembre de 1.982 (Magistrado Ponente, Doctor Jorge Salcedo Segura).

cuanto que se considera contrario a la ética y a la moral que quien no cumple pueda reclamar del otro que haga lo que el mismo se negó a realizar.

(8.3) Lo dicho en precedencia es suficiente para anunciar desde ahora que no serán atendidas las pretensiones de las partes de este litigio encaminadas a que contra la otra se impartan órdenes de cumplir con prestaciones contractuales infringidas o a que se le condene al resarcimiento de daños. Esto aplica, apropósito de la demanda principal, a las pretensiones segunda (2ª), volcada en procura de la terminación del acuerdo, por cierto también frustrada por haberse constatado la extinción del contrato de arrendamiento; la tercera (3ª) y la cuarta (4ª), relacionadas con el pago de unos cánones y de los condignos intereses de mora; al igual que a la vertida en el escrito de subsanación del líbelo originador del proceso, pertinente a la actualización de las condenas; y, en relación con las elevadas en la demanda de reconvención y su escrito de enmienda, influye en la segunda (2ª), orientada a que del local alquilado se ejecute una nueva entrega, fallida también por estar extinta la vinculación negocial que entre las partes existió; la cuarta (4ª), que apunta a la devolución de unos cánones; y la quinta (5ª), de naturaleza resarcitoria de daños derivados del incumplimiento.

(9) Demostrado nítidamente como lo está, que la demandante principal ostenta la posesión y el poder efectivo sobre el inmueble que a título de alquiler inmobiliario arrendara a quien en esta contienda es su contraparte, no compete que una orden de restitución material se imparta contra JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS.

(10) En punto de la pretensión tercera (3ª) postulada por el convocado, relacionada con la protección de su buen nombre, baste con señalar que en el expediente no existe elemento probatorio alguno que acredite el demérito del que identifica al señor JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS; razón suficiente para despachar desfavorablemente este pedido.

LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS POR EL DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN

(11) Al inicio de este fallo está dicho que la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS en su escrito de respuesta a la demanda de reconvención opuso las excepciones de mérito que llamó inexistencia de incumplimiento del contrato, inexistencia de causa para reclamar perjuicios, e inexistencia de perjuicios extrapatrimoniales. Es el momento de concretar qué acontece con estos medios exceptivos en vista de las anteriores argumentaciones:

(11.1) La excepción de inexistencia de incumplimiento del contrato por parte del excepcionante tiene que desestimarse, comoquiera que está fehacientemente acreditado lo contrario.

(11.2) La segunda, apellidada inexistencia de causa para reclamar perjuicios, valorada correctamente y en especial tomando en consideración la sustentación que de ella se hizo, en lo sustantivo lo que pregona es que al no haber incumplimiento en cabeza de la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS no hay mérito, motivo o argumento para que se le condene a indemnizar daños.

No se está en este medio defensivo esgrimiendo que no se han causado perjuicios, algo que, por cierto, sería contraevidente, toda vez que en los autos del proceso sí existe prueba de unos daños patrimoniales irrogados al señor JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS; la cual proviene del juramento estimatorio que de ellos hizo este contendiente en su escrito de subsanación de la demanda de reconvención; estimación cuya plenitud de efectos probatorios tiene que reconocerse con base en el artículo 206 del Código General del Proceso, al no haber sido objetada por su contraparte.

Puntualizado como está, que la recta comprensión de esta excepción enseña que no habiendo el actor incumplido el contrato eje de la contienda no procede que se le condene al resarcimiento de daños, en la parte definitoria de esta providencia se declarará que es impróspera, pues la falta de atención de sus deberes de prestación, algo protuberante en los autos del proceso, es uno de los presupuestos de la pretensión de reparación de daños derivados de la inejecución obligacional, que se abre paso cuando a ella se concitan otros requisitos. En otros términos, causa o motivo para que a la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS le reclamaran una indemnización de daños sí existió, como también el daño, que probado quedó vía su estimación jurada; pero, no habrá condena por este concepto, pues en buena hora para el actor principal tal cosa la impide el incumplimiento de quien reclama esta reparación.

(11.3) Finalmente, no existiendo elemento demostrativo alguno de la existencia de daños extrapatrimoniales irrogados al demandado principal señor JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS esta excepción de mérito se declarará procedente.

COSTAS PROCESALES Y TEMAS ALEDAÑOS

(12) Las pretensiones formuladas por las partes en sus escritos de demanda, principal y de reconvención, han prosperado únicamente en lo que respecta con la declaración del incumplimiento contractual de la otra. En todo lo demás serán desestimadas en la parte resolutiva de esta providencia.

De consiguiente, luce sensato que por razón de agencias en derecho no se emita condena alguna.

En lo que atañe con la partida de gastos del proceso y honorarios de los integrantes de este Tribunal de Arbitramento, debiendo en el inicio haber sido sufragada por ambas partes, en iguales proporciones, en aquel entonces solo una de ellas proveyó a su pago: la demandada principal; haciéndolo apenas recientemente su contraparte, tal cual lo acredita documento arrimado al expediente por la parte convocada en los días precedentes a la expedición de esta providencia. De este modo no compete que entre las partes opere rembolso alguno por este concepto.

No aparecen acreditadas en los autos del proceso otras expensas en las cuales las partes hayan incurrido con motivo del avance de la actuación procesal.

C. PARTE RESOLUTIVA

Con base en las consideraciones que anteceden, este Tribunal de Arbitramento, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. Declarar no probada la excepción de inexistencia de incumplimiento contractual, alegada por el demandado en reconvención.

SEGUNDO. Declarar no probada la excepción que el demandado en reconvención denominó inexistencia de causa para reclamar perjuicios.

TERCERO. Declarar probada la excepción de inexistencia de daños extrapatrimoniales.

CUARTO. Declarar el incumplimiento contractual de JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS.

QUINTO. Declarar el incumplimiento contractual de la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS.

SEXTO: Denegar todas las restantes pretensiones formuladas tanto en la demanda principal, como en la de reconvención y su escrito de subsanación.

SEPTIMO. Sin costas a cargo de partes.

OCTAVO. Expedir, con destino a cada una de las partes, copias autenticadas del presente laudo.

NOVENO: En firme este laudo, archívese el expediente en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, en atención a lo normado en el artículo 47 de la Ley 1563 de 2012.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE HERNÁN GIL ECHEVERRY
Árbitro Presidente
-Con aclaración de voto-

EDGAR AUGUSTO RAMÍREZ BAQUERO
Árbitro

JAVIER BONIVENTO JIMÉNEZ
Árbitro
-Con salvamento y aclaración parcial de voto-

MÓNICA RUGELES MARTÍNEZ
Secretaria

ACLARACIÓN DE VOTO

Con el debido respeto y compartiendo en su totalidad la parte resolutiva, y en su mayoría, la parte motiva del laudo, presento mi aclaración de voto, en razón a que me aparto de la conclusión consistente en que el contrato de arrendamiento se renovó, así como con respecto a la fecha de terminación del mismo.

Sea lo primero anotar que el contrato No. 016-2008 del 22 de abril de 2008, no contempló una cláusula de prórroga ni de *"**renovación**"* automática, y por un determinado período de tiempo; pese a lo anterior, vencido el termino inicial de los tres años, el contrato se entiende prorrogado automáticamente, y el arrendatario mientras estuvo cumpliendo sus deberes, adquirió el derecho a solicitar la renovación del contrato, sea de común acuerdo o por vía judicial. Con relación a la renovación del contrato de arrendamiento de local comercial, en los términos consignados en los artículos 518 y 519 del Código de Comercio, una vez vencido el término de duración del contrato, cuando este sea superior a dos (02) años, **de manera automática y por disposición de la ley** surge para el arrendatario el derecho a la renovación contractual, en la medida que siga cumpliendo con sus obligaciones.

Pero no se debe confundir el derecho a obtener la renovación del contrato, con una supuesta renovación automática del mismo. Se itera, **lo que establece la ley es un derecho para que las partes renegocien nuevamente las condiciones en que continuará la ejecución del contrato, dando vida jurídica a un nuevo negocio jurídico** y no una renovación automática, por la sencilla razón que toda *"renovación"* implica la celebración de un nuevo contrato, que sustituye al anterior. La renovación prevista en el artículo 518 del Código de Comercio, **efectivamente implica la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento,** según la reiterada jurisprudencia. (Corte Suprema de Justicia, Sala Plena, sentencia de noviembre 18 de 1971 y sentencia de la Sala Civil de octubre 31 de 1994). Más recientemente se dijo:

ii) La renovación del contrato de arrendamiento constituye una modificación del contrato inicial en cuanto se trata de un nuevo vínculo contractual, *esto es se configura la celebración de un nuevo contrato –aunque de ordinario con características similares, al menos en parte, al contrato anterior- puesto que precisamente la re-novación equivale a re-hacer, volver a hacer, o mejor volver a celebrar el contrato, cuestión que puede tener lugar cuando mediante el acuerdo de voluntades y ante el vencimiento de un contrato similar pre-existente, en ejercicio de su libertad negocial,* ***las partes convienen un nuevo vínculo en relación con el cual puede mantenerse vigente la regulación básica o genérica del contrato inicial.***

iii) *Por su parte, la reconducción a la cual hay lugar en el contrato de arrendamiento, según las previsiones del artículo 2014 del Código Civil, no obedece a ninguna cláusula contractual sino que se presenta como una extensión de la vigencia contractual que ocurre por imperativo legal ante la conducta de las partes, cuando -a pesar del vencimiento del plazo del contrato- continúan de hecho ejecutando las prestaciones contractuales.*

La mencionada renovación tácita se desprende como efecto legal que consiste en extender por períodos limitados a un máximo de 3 meses cada uno la vigencia del contrato, ***como consecuencia de la conducta de las partes y opera en ausencia de pacto contractual, cuando el arrendatario continúa en la tenencia del inmueble y realiza el pago del canon con el beneplácito del arrendador*** (Consejo de Estado, sección tercera, sentencia del 29 de octubre de 2014. EXPEDIENTE: 25000232600020010147701)

"La renovación no se confunde con la prórroga del contrato, "el renovado es uno nuevo" *(Corte Suprema de Justicia, Sala Plena, sentencia de 20 de noviembre de 1971, CXXXVIII, 482 y ss; cas. civ. sentencias de 24 de septiembre de 1985 CLXXX, 431; 31 de octubre de 1994, exp. 3868; 7 de julio de 1998, rad. 10825; 8 de octubre de 1997, exp. 4818; 27 de julio de 2001, exp. 5860; 24 de septiembre de 2001, exp. 5876, 14 de abril de 2008, 2001 00082 01),* ***y el prorrogado el mismo.*** *La prórroga mantiene idéntico el contrato, no se presenta más sino por acuerdo anterior al vencimiento del plazo y lo continúa en las condiciones primarias por un período igual (artículos 218 [1], 520, 829, 1425 ["prorrogado por un período igual"], 1510, 1685, 1686, 1712, 1891C. de Co).*

"Más compleja es la renovación, por cuanto implica una modificación del contrato*, que podrá versar sobre el plazo, y la celebración continua o repetida de contratos encadenados donde a uno de duración definida sucede otro formalmente diferente, pero idéntico en su contenido, en veces, celebrado en fraude a la ley para eludir normas imperativas o evitar la conversión, situación que debe analizarse por el juzgador dentro del marco concreto de circunstancias. .(C.S.J. Sala civil, sentencia 01957 del 30 de agosto de de 2011. Referencia: 11001-3103-012-1999-01957-01)*

"En síntesis, si al término del contrato en que el arrendatario ha cumplido cabalmente sus obligaciones, quien arrendó no lo ha desahuciado con los seis meses de anticipación de que trata el artículo 520 y aquél pretende la continuidad de su establecimiento en el local, ***la renovación se produce de manera automática y, por ello, el locatario permanece en el uso del inmueble, pero a favor del alquilador y del propio arrendatario, nace la posibilidad de discusión en torno de las estipulaciones que habrán de regir en el futuro la relación sustancial a que los dos se han vinculado y de obtener, en su caso, que en proceso verbal el Juez defina los aspectos materia de controversia.***

"3.- Ahora, según acaba de quedar expuesto, la renovación es una prerrogativa del arrendatario y, por ende, ***su negativa a utilizarlo impide el nacimiento de la autorización para deliberar, pues no existe la posibilidad de contrato posterior sobre cuyas cláusulas pueda haber disputa..."***

"Efectivamente, de conformidad con lo que viene de explicarse, la mencionada renovación constituye una facultad establecida por la ley en interés público y en favor exclusivo del locatario mercantil, ***para que al vencimiento del término del contrato se mantenga su vigencia en el tiempo,*** *siempre que no se hayan presentado las circunstancias impeditivas señaladas en el mismo precepto;* ***mas no se trata de una***

obligación o de un deber de ese contratante, *razón por la cual su utilización o su abandono están lejos de erigirse en expresiones contrarias al artículo 518 ejusdem. (C.S.J. Sala civil, Abril 27 de 2010. REF.: 11001-3103-003-2006-00728-01*

"No se olvide que una vez transcurridos los dos años de que trata el artículo 518 del Código de Comercio, el arrendatario adquiere derecho a la ***"RENOVACIÓN"*** *(más no a la "prórroga) del negocio jurídico, lo que implica, en resumidas cuentas, que "****el antiguo contrato no continúa en los mismos términos****" y, por lo mismo "al momento de cumplirse el término estipulado para la duración del contrato se pueden variar las circunstancias que imperan en él". (Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, Sentencia de marzo 11 de 2015, Exp. 2013-00-579-11).*

Tal como se expresa en la sentencia de de la Corte del 27 de abril de 2010, el artículo 518 del Código de Comercio, lo que establece **es un derecho del arrendatario a solicitar la renovación** (más no una obligación), cumplidas las condiciones allí consignadas, y al vencimiento el término contractual inicial, si este fuere superior a dos años. Pero si vencido el plazo de duración contractual, el arrendatario no hace uso de su opción de solicitar la renovación, pero sigue en uso del local comercial, cumpliendo sus obligaciones, a partir de dicho momento**, el contrato seguirá ejecutándose en los mismos términos inicialmente pactados salvo las causales de terminación y el desahucio, eventos en los cuales se aplicará lo regulado en la ley**, puestos que las clausulas contractuales al respecto, pierden todo su efecto. El contrato de arrendamiento se prorroga, hasta el momento que a petición de cualquiera de las partes, se solicite la intervención del juez y se obtenga una sentencia disponiendo los nuevos términos del contrato, según lo previsto en el artículo 519 del Código de Comercio. (Ver sentencia T-769 de julio 25 de 2005). Igual prorroga ocurre, si en definitiva, ninguna de las partes solicita al juez disponer los términos de la renovación contractual, pero el arrendatario continua con el uso del local comercial, cumpliendo sus obligaciones.

Es más, el derecho a la renovación del contrato es de doble vía y por tal razón el artículo 519 del Código Civil expresa que si las partes no se ponen de acuerdo con respecto a las nuevas condiciones contractuales, **cualquiera de ellas podrá acudir al juez** para que por medio de un proceso verbal, con intervención de peritos, el juez establezca las condiciones del nuevo contrato, tal como rectamente lo entendió el Tribunal de Bogotá. (Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, Sentencia de marzo 11 de 2015, Exp. 2013-00-579-11).

Ciertamente, la ley no aclara que sucede con el contrato, en el interregno de tiempo transcurrido entre la fecha de vencimiento del término deduración contractual superior a dos (02) años y el periodo subsiguiente a la fecha en que efectivamente se logre la renovación voluntaria o judicial del contrato de arrendamiento de un local comercial. En todo caso, tratándose de preceptos que tienden a proteger a un arrendatario que ha afamado un local comercial y ha conseguido una clientela cautiva, el legislador determinó que lo previsto en los artículos 518 a 523 del Código de Comercio, **se constituye un régimen de orden público que no admite pactos en contrario**, los

cuales, si se estipulan, se consideran ineficaces, a la luz del artículo 524 del mismo estatuto.

Lo anterior significa que, una vez vencido el término contractual inicial y superior a dos (02) años, y tratándose de un arrendatario cumplidor de sus obligaciones, el contrato de arrendamiento sobre el local comercial se prorroga automáticamente, por disposición de la ley, hasta tanto no se logre la renovación contractual, o se produzca cualquiera de las causales de terminación contractual previstas en el mencionado artículo 518 del Código de Comercio.

La conclusión anterior se ve reforzada por lo establecido por las mismas partes en la cláusula segunda, parágrafo, en los siguientes términos: *"**PARÁGRAFO. RENOVACIÓN DEL CONTRATO:** Conforme a lo dispuesto en los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho a la renovación del contrato en dichos términos..." "Las partes contratantes pactan que el contrato para su renovación a su vencimiento, se realizará mediante documento escrito, suscrito por ambas partes, **EN EL CUAL SE ESTABLEZCAN LAS NUEVAS CONDICIONES...**"*

Como se observa, las partes dejaron consignado en el mencionado parágrafo, que la renovación contractual implicaba la suscripción de un nuevo contrato, señalando las nuevas condiciones, en que se seguiría ejecutando el negocio jurídico de arrendamiento.

En este punto, se debe reiterar que si bien el contrato de arrendamiento se prorroga automáticamente, lo que implica la supervivencia y extensión temporal del contrato inicial, no todas sus cláusulas se deben entender vigentes. En efecto, con respecto a las causales de terminación del contrato, el plazo y la forma del desahucio, **las cláusulas contractuales dejan de tener efectos por virtud de una ineficacia sobreviviente**, en virtud de lo establecido en el artículo 524 del Código de Comercio, y en su reemplazo, la relación contractual queda sometida a las causales de terminación consignadas expresa y taxativamente en el artículo 518 del Código de Comercio; y la forma y término del desahucio, deberá hacerse en las precisas condiciones consignadas en el artículo 520 del estatuto mercantil. En todo caso, **el contrato de arrendamiento se entiende prorrogado a término indefinido**, y el arrendatario no podrá ser obligado a desalojar el inmueble, mientras no opere cualquiera de las tres (03) causales legales de terminación consignadas en el mencionado artículo 518.

El único evento en que el contrato de arrendamiento se entiende prorrogado por el mismo término previsto en el contrato inicial, es cuando el arrendador solicita al arrendatario la devolución del local alegando las causales expresas y taxativas consignadas en los numerales 2° y 3° del artículo 518 del Código de Comercio, pero no realiza el desahucio, con el término mínimo de antelación de seis (06) meses previsto en el artículo 520 del Código de Comercio.

Naturalmente, las dos (02) situaciones planteadas anteriormente, son diferentes. En el primer caso, (según el artículo 518) surgido el derecho a la renovación, **el contrato se**

prorroga automáticamente y por término indefinido hasta que se logre la renovación del contrato o se produzca una causal legal de terminación. En el segundo caso, (según el artículo 520), **el contrato se prorroga por el mismo término previsto en el negocio jurídico** de arrendamiento y vencido nuevamente este plazo, es que surge el derecho a solicitar la renovación contractual.

Por todo lo anterior, se considera que el contrato de arrendamiento 016-2008 objeto del litigio, a partir del día 16 de mayo de 2011 no se renovó, sino que se prorrogó automáticamente.

Con respecto a la fecha de terminación del contrato, es de resaltar que entre las partes no hubo acuerdo sobre el asunto. Inicialmente, la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS, consideró que por los múltiples incumplimientos del arrendatario no se renovaría el contrato y el inmueble se debía entregar a más tardar, el 21 de abril de 2014. (Ver comunicaciones de mayo 28 de 2013, folio 056 y junio 14 de 2013, folio 060). Posteriormente, en cartas de enero 24 de 2014 (folio 78), y febrero 03 de 2014 (folio 083), la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS, manifiesta al arrendatario que el contrato no se va a renovar y que por lo tanto, este terminará en mayo 16 de 2014. Por su parte, JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS, mediante comunicación de enero 31 de 2014, dando contestación a la misiva de la convocante de enero 24 de 2014, consideró que el contrato se encontraba prorrogado automáticamente, hasta el 12 de abril de 2017 (folio 081). Como se observa, no existe común acuerdo entre las partes, en cuanto a la fecha de terminación del contrato, y si el plazo extintivo finalizaba por virtud de una renovación del contrato, o por razón de una prórroga automática. Sin embargo, en mi criterio, **el contrato objeto de debate judicial, ya había terminado, de hecho, por el mutuo y grave incumplimiento de ambas partes**, al momento de presentarse la demanda. Del arrendatario, por dejar de pagar el arriendo a partir de junio de 2013, y por parte del arrendador, debido a las reiteradas perturbaciones al libre disfrute y explotación del inmueble, así como en razón a la retoma unilateral del mismo, ocurrida el 17 de mayo de 2014, alegando una causal contractual, según lo reiteró el representante legal de la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS en su declaración, situación que deja sin piso, nuevamente, la previa consideración de que el contrato terminaría el 16 de mayo, del mismo año.

En este punto, se debe resaltar que lo expresado por las partes en cuanto a la terminación contractual, no tiene la virtud de modificar los términos de vigencia de un contrato de arrendamiento de local comercial, según lo previsto en el artículo 524 del Código de Comercio. En efecto, la falta de pago de los cánones de arrendamiento por parte de Jorge Ricardo Camargo Camperos, de manera inmediata, concretó una causal legal de terminación y automáticamente, inhibió la facultad de dicho arrendatario, de solicitar la renovación del contrato, sea de forma voluntaria o por vía judicial en los términos del artículo 519 del Código de Comercio. Correlativamente, habilitó a la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS, para solicitar la restitución judicial del inmueble, de manera inmediata, sin tener que esperar hasta el día 16 de mayo del 2013, fecha en que según el laudo, terminó el contrato. Es decir, **el contrato terminó por el mutuo incumplimiento, y no por vencimiento del supuesto plazo de renovación que expiraba el 16 de mayo.**

En otras palabras, la causal de terminación del contrato en los términos del artículo 518 del Código de Comercio, se produjo desde junio del 2013, fecha en que el arrendatario dejó de pagar el arrendamiento, incumplimiento que igualmente habilitó al arrendador a solicitar la entrega del local comercial y en caso de que ésta no se produjera voluntariamente, acudir a las vías judiciales pertinentes para su restitución. La FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS, haciendo caso omiso de lo establecido en la ley, primero le informó a JORGE RICARDO CAMARGO CAMPEROS que por virtud de dicho incumplimiento, el contrato no se renovaría y terminaría el 16 de mayo de 2014, y sin embargo, procedió a hacer justicia por mano propia, el día 17 de mayo de 2014, dando por supuesto que el contrato aún seguía vigente, pretextando lo consignado en la cláusula décima primera (abandono del inmueble), estipulación que ya no era aplicable, debido a su ineficacia sobreviniente:

"CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. ABANDONO DEL INMUEBLE: *En caso de que* ***EL ARRENDATARIO,*** *abandone el inmueble arrendado, desde ya autoriza al* ***ARRENDADOR*** *para ocupar el mismo sin necesidad de orden judicial, para salvaguardia de la integridad del mismo y evitar la sustracción o deterioro de los bienes que lo integran".*

Si el contrato había finalizado por vencimiento del término de renovación el día 16 de mayo, no resulta coherente alegar, al día siguiente, una causal de terminación contractual y diferente, consistente en el abandono del inmueble; todo lo anterior, sin olvidar que dicha cláusula contractual de terminación ya había perdido vigencia por virtud de la ineficacia sobreviniente producida por virtud del artículo 524 del estatuto mercantil, precepto que deja sin efectos cualquier causal de terminación contractual que sea diferente a las previstas en el artículo 518 C.Co.

Finalmente, se debe resaltar, **la tácita reconducción del contrato de arrendamiento de que trata el artículo 2014 del Código Civil, no resulta aplicable en materia de locales comerciales**, en razón a que existe una normativa especial consignada en los artículos 518 a 520 del Código de Comercio, preceptos que determinan las únicas causales de terminación contractual, la forma y plazo para hacer el desahucio, así como el derecho a solicitar la renovación contractual, en cualquier momento, pasados los dos primeros años de ejecución, sin que para nada importe los plazos sucesivos de tres meses previstos en el mencionado artículo 2014 del Código Civil y, menos, sin que pueda darse por terminado el contrato, unilateralmente, al vencimiento de cualquiera de los plazos sucesivos, de tres meses.

Por las razones anteriores, de manera respetuosa, he procedido a aclarar el voto.

Bogotá D.C., Noviembre 30 de 2015

JORGE HERNÁN GIL ECHEVERRY
Árbitro

ACLARACIÓN Y SALVAMENTO PARCIAL DE VOTO DEL ÁRBITRO JAVIER BONIVENTO JIMÉNEZ AL LAUDO DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2015

Con el debido respeto por la decisión adoptada por la mayoría del Tribunal, me permito precisar a continuación los aspectos principales sobre los cuales recae el salvamento y la aclaración parcial de mi voto, con la respectiva identificación de las razones fundamentales que soporta, en cada caso, la postura divergente o aclaratoria frente al laudo proferido:

1. En cuanto al "thema decidendum" del proceso

Conforme a lo sostenido por la mayoría del panel arbitral, la demanda de la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS fue propuesta con base en los artículos 870 del C.Co. y 1546 del C.C., con el fin de que, con efectos constitutivos, el Tribunal decretara la terminación del contrato de arrendamiento No. 016/08, como consecuencia de declarar el incumplimiento en que incurrió el arrendatario.

En mi opinión, una interpretación integral, contextualizada y lógica de la demanda formulada por la parte convocante, siguiendo las directrices hermenéuticas trazadas por la Corte Suprema de Justicia sobre el particular, lleva a un entendimiento distinto: que lo perseguido de manera fundamental en el libelo es que, con efectos puramente declarativos –no constitutivos-, se pronuncie el Tribunal sobre la terminación del contrato de arrendamiento No. 016/08, en el contexto especial de no haberse renovado el contrato de conformidad con el régimen previsto en el artículo 518 y siguientes del Código de Comercio, ante el incumplimiento del arrendatario. Esto es, que no se trata de una acción común y ordinaria de decreto judicial de resolución contractual para que sea el fallador quien le ponga fin a la relación negocial incumplida con fundamento en la facultad atribuida al contratante cumplido en el artículo 870 del C.Co. y 1546 del C.C., sino de una acción ejercida en el ámbito particular y especial del régimen legal de arrendamiento de local comercial ante la no renovación del mismo, al tenor, particularmente, de lo consagrado en el numeral 1° del artículo 518 del Estatuto Mercantil.

Como lo ha resaltado con insistencia la Corte Suprema de Justicia[46], *"[...] la 'intención del actor muchas veces no está contenida en el capítulo de las súplicas, sino también en los presupuestos de hecho y de derecho por él referidos a lo largo de la pieza fundamental'. Basta, por lo tanto, que la intención del demandante aparezca clara en el libelo, ya de manera expresa, ora porque se deduzca de todo su texto mediante una interpretación razonable" (SC N° 15, oct. 17/2006), tanto cuanto más si "'no existe en nuestra legislación procedimental un sistema rígido y sacramental que obligue al demandante a señalar en determinada parte de la demanda o con fórmulas especiales su intención, sino que basta que aquella aparezca claramente del libelo, ya de manera directa o expresa, ya por una interpretación lógica basada en conjunto de la demanda' (G.J. t. CXXXII, pág. 241), siempre teniendo en cuenta el sentenciador que como 'el*

[46] G.J. XLIV, pág. 527; XIV, 488 y 833; LXI, 460; CXXXII, 241; CLXXVI, 182; CCXXV, 2ª parte, 185; sentencia de julio 30 de 2008 (expediente No. 41001-3103-004-1998-00363-01); Sentencia 2000-8301 de mayo 6 de 2009 (expediente 11001-3103-032-2002-00083-01); Sentencia 2007-00100 de noviembre 3 de 2010 (expediente 20001-3103-003-2007-00100-01), entre otras.

objeto de los procedimientos (CPC, art. 4º) es la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial, una deficiente o incorrecta expresión usada en el petitum [o en la causa petendi, valga añadir] no puede ser pretexto para sacrificar el derecho de la parte demandante menos aún si de los hechos y de los fundamentos de derecho surge con suficiente claridad cuáles son las verdaderas pretensiones [o hechos] que ella aduce...' (G.J. t. CLII, pág. 135; t. CCXVI, pág. 78)" (SC Nº 28, feb. 27/2001)".[47]

De manera, pues, que siguiendo las directrices de la Corte, siempre teniendo en mente el claro derrotero de *"no sacrificar el derecho material en aras de un culto vano al formalismo procesal"*[48], el juzgador debe *"desentrañar la verdadera intención del demandante"*[49], o lo que es lo mismo, *"descubrir la intención original de quien acude a la jurisdicción..."*[50]; cometido para cuya consecución debe interpretar la demanda de manera sistemática y razonable, lo que impone no limitarse a la consideración de lo planteado literalmente en las pretensiones de la demanda, **sino integrando su apreciación en conjunto con los hechos que la sustentan**, e incluyendo, cuando tal revisión resultare ilustrativa para desentrañar su intencionalidad –como ocurre en el *sub-lite-*, ***"todas las actuaciones desarrolladas no sólo en el curso del proceso sino también durante la génesis del litigio"***[51], según lo advierte también con acierto la Corte Suprema de Justicia.

Pues bien, en cuanto al contenido de las pretensiones de la demanda principal, se observa que en ellas se pide que se **declare** que el arrendatario incumplió el contrato (pretensión primera); que como consecuencia del incumplimiento se **declare** la terminación del contrato (pretensión segunda) con el reconocimiento y pago de unos cánones reclamados como debidos, junto con sus intereses de mora (pretensiones tercera y cuarta); y, adicionalmente, la restitución del inmueble, aludiendo para ello, no solo al incumplimiento, sino al **"vencimiento"** del contrato 016-2008 (pretensión quinta).

La intención real de la demanda, en mi sentir, queda al descubierto con la revisión de los hechos del libelo y las comunicaciones citadas como sustrato de los mismos. En efecto, los hechos que sustentan la demanda de la FUNDACIÖN HOSPITAL SAN CARLOS, en su gran mayoría son insistentes y repetitivos en hacer alusión a una serie de circunstancias fácticas que en el sentir de la Convocante son constitutivas de incumplimiento del contrato de arrendamiento No. 016/08 que motivaron la expedición, a lo largo del tiempo, de un cruce plural de comunicaciones con el arrendatario a partir de las manifestaciones sobre su decisión de no renovación o prórroga del contrato y la terminación del mismo, tal y como se observa, a título de ilustración, en el hecho 2 cuando se afirma que el arrendatario *"[...] no ha cancelado los cánones de los meses junio de 2013 a enero de 2014 lo que ha generado un incumplimiento del contrato 016-2008 y que da lugar a la no renovación y terminación del mismo";* en el hecho 9 donde

---

[47] Corte Suprema de Justicia. Sentencia 2000-8301 de mayo 6 de 2009 (expediente 11001-3103-032-2002-00083-01).
[48] CCXXXIV, 234.
[49] Idem.
[50] Corte Suprema de Justicia. Sentencia 2002-00189 de agosto 6 de 2010. Ref.: 05001-3103-017-2002-00189-01. Magistrado Ponente: Dr. César Julio Valencia Copete.
[51] Corte Suprema de Justicia. Sentencia de julio 19 de 1985. GJ Tomo CLXXX. Pág. 174.

insiste, haciendo alusión al comunicado de la arrendadora de 26 de julio de 2011, que ***"De otra parte se indica al arrendatario que el contrato no sería renovado para la siguiente vigencia"*** (la negrilla es del texto original); en el hecho 10 del libelo, al referirse a la comunicación de la Fundación arrendadora de 7 de octubre de 2011, en la que se informa al arrendatario de la decisión de terminación del contrato por la no cancelación de los servicios públicos, invocando en la referida misiva como fundamento legal el numeral 1° del artículo 518 del Código de Comercio[52]; en el hecho siguiente (No.11) al aludir a la respectiva comunicación de respuesta del arrendatario, de fecha 19 de octubre de 2011, en la que manifiesta que ha cumplido sus obligaciones contractuales y no hay justificación jurídica para la terminación del contrato, acudiendo en soporte de su postura, como se observa en la citada carta, al artículo 518 y siguientes del Estatuto Mercantil y al parágrafo de la cláusula del contrato 016/08 sobre "RENOVACIÓN DEL CONTRATO"; en la misma línea, en el hecho 18, al señalar que *"Mediante escrito de fecha veintiocho (28) de mayo de dos mil trece (2013) la Fundación Hospital San Carlos le indica al arrendatario que no cancelará ningún valor por esas mejoras toda vez que estas son locativas y no necesarias como lo argumenta el demandado conforme al contrato y a la Ley 810 de 2003, le corresponden al arrendatario* ***reiterándole de paso una vez más la NO renovación del contrato de arrendamiento"*** (lo resaltado es del original); concordante con lo anterior, al señalar en el hecho 20, como un incumplimiento más del contrato, el descuento de cánones por obras que se llegaren a realizar, lo que fuera denunciado por la arrendadora en la comunicación de 14 de junio de 2013[53], en la cual, cabe resaltar, ésta reiteró la solicitud de restitución del inmueble y la decisión de no "prorrogar" el contrato a la fecha de su vencimiento; de nuevo en el hecho 28 al manifestar, con relación a la comunicación de la Convocante de 24 de enero de 2014, que *"envía comunicado al arrendatario indicándole la no prórroga del contrato en atención a los incumplimientos y toda vez el espacio que hoy ocupa va a ser utilizado por el arrendador en virtud de lo dispuesto en el Artículo 518 del Código de Comercio."*. Nótese que en esa comunicación de 24 de enero de 2014, la arrendadora le manifestó al arrendatario que *"La presente es con el fin de reiterarle que la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS no renovará el contrato No. 016 de 2008 suscrito con NUTRIR DE COLOMBIA CASA COLONIAL DIVISIÓN ALIMENTOS INSTITUCIONALES.....Así las cosas, damos aplicación a lo dispuesto por las partes en el parágrafo de la cláusula segunda (2ª) del contrato y en el artículo 518 del Código de Comercio que dispone:....Por lo que requerimos que el inmueble sea restituido el día 16 de mayo de 2014 a las 5 P.M de acuerdo con la entrada en vigencia del contrato inicialmente suscrito (cláusula segunda)"*[54]; y una vez más en el hecho 30 del libelo, cuando a título de resumen o compendio, aludiendo a la comunicación de 5 de febrero de 2014 *"le indica a el* (sic) *arrendatario que desde hace 3 años mediante comunicados de fechas 26 de julio de 2011, 07 de octubre de 2011, 28 de mayo de 2013, 14 de junio de 2013 y 24 de enero de 2014 se viene insistiendo y reiterando en la no renovación del contrato de arrendamiento, por lo que se solicita la entrega del inmueble el próximo 16 de mayo de 2014 a las 5 p.m".*

[52] Folio 26 del Cuaderno de Pruebas número 1.
[53] Obrante a folios 59 y 60 del Cuaderno de Pruebas número 1.
[54] Folios 77 y 78 del Cuaderno de Pruebas número 1.

En consecuencia, los hechos de la demanda arbitral, concordantes con aquéllos que dieron génesis al presente trámite, ambos elementos avalados por la Corte como criterios válidos de interpretación de la demanda, son contestes en mostrar que el planteamiento fundamental de la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS a lo largo de la relación negocial con la Parte Convocada, reflejado en el libelo introductorio del proceso, ha apuntado en la línea de sostener la no renovación del contrato de arrendamiento No.016/08, y por ende su terminación al vencimiento del último plazo, con base en lo dispuesto en el artículo 518 del Código de Comercio, bajo el alegato central de imputarle incumplimientos obligacionales al arrendatario.

En ese contexto, y con ese alcance y finalidad particular, esto es, de la terminación del contrato por la no renovación del mismo a su vencimiento ante el incumplimiento del arrendatario, es que el suscrito árbitro entiende el alcance de las pretensiones formuladas por la Fundación Convocante en que solicita que se declare resuelto el contrato de arrendamiento No.016/08 (en términos jurídicos más precisos, "terminado", como se acota más adelante) como consecuencia de su incumplimiento por parte del Convocado (pretensiones primera y segunda), lo que, por lo demás, resulta más armónico con lo solicitado en el *petitum* cuando se requiere la restitución del inmueble arrendado *"en ocasión al* ***vencimiento e incumplimiento****"* del contrato (pretensión quinta).

Pero es más. Los planteamientos fácticos centrales de la demanda arbitral, y el propósito fundamental de la acción ejercida, se reiteran en otras actuaciones subsiguientes del proceso, que como se advirtió conforme a las enseñanzas de la Corte Suprema de Justicia, se erige en otro elemento relevante a la hora de descubrir el verdadero alcance del escrito progenitor del proceso, como se observa, por ejemplo, en la respuesta de la Parte Convocante a la demanda de reconvención propuesta por el arrendatario, cuando al referirse al hecho 5º de ésta, y al sustentar la primera de excepción de fondo invocada, reitera su postura en cuanto a que el arrendatario no tenía derecho a la renovación del contrato de arrendamiento a la luz de lo previsto en el numeral 1º del artículo 518 del C.Co., en razón a los variados incumplimientos que le imputa y que reafirma le fueron notificados en las comunicaciones reseñadas en su escrito de demanda -las que vuelve a referir y precisar-, o cuando afirma en el planteamiento de la tercera excepción de mérito sobre "inexistencia de causa para reclamar perjuicios", que la fecha hasta la cual la demandante en reconvención extiende su reclamación (4 de julio de 2014) resulta inexplicable para la Fundación arrendadora, toda vez que *"para esta última calenda ya se había vencido la prorroga* (sic) *del contrato de arrendamiento, pues el vínculo se mantuvo vigente hasta el día 16 de mayo de 2014".*

La misma línea central de argumentación sobre la base de que el contrato de arrendamiento terminó su vigencia el 16 de mayo de 2014 ante la no renovación del mismo por el incumplimiento incurrido por el arrendatario, se reafirma por la Parte Convocante al observar su conducta adoptada en tiempo posterior a la presentación de la demanda arbitral, cuando, el 17 de mayo de 2014, para justificar su actuación de haber procedido a la apertura del inmueble arrendado y a su "recuperación", adujo, como consta en el acta levantada para el efecto:

"En el día de hoy sábado 17 de mayo de 2014 siendo las 8:33 am se procede a realizar la apertura del inmueble que se encuentra en estado de abandono por parte de los arrendatarios ***y cuya vigencia contractual venció el pasado 16 de mayo de 2014****, bajo el contrato No.016 de 2008 el cual fue firmado el día 22 de abril de 2008 entre la Fundación Hospital San Carlos y la empresa Nutrir de Colombia-Casa Colonial División Alimentos Institucionales, por una vigencia de tres (3) años hasta el 16 de mayo de 2011 y el cual se prorrogó por un período más (16 de mayo de 2014). Dicho contrato que entró en vigencia no en la fecha de sus* (sic) *suscripción sino una vez se diera apertura al público del restaurante para el que había sido contratado el inmueble en arrendamiento es decir, el día 16 de mayo de 2008.*
Así las cosas y sobre la base de los antecedentes anotados, atendiendo el estado de abandono que presenta el inmueble desde hace varios días atrás y que no se cancela ningún canon de arrendamiento desde el pasado mes de junio de 2013 es decir, desde hace once (11) meses atrás, se procede a realizar la apertura de guardas con el fin de recuperar la tenencia del inmueble...".[55] (La negrilla es mía).

Por consiguiente, no obstante la falta de claridad y precisión que en mi sentir denota la demanda arbitral en atención a la manera como aparecen formuladas y estructuradas sus pretensiones (donde se pide la declaratoria de incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, y como consecuencia de ello, se declare resuelto el contrato y se restituya el inmueble con ocasión del *"vencimiento e incumplimiento del contrato 016-2008"*), estimo que la finalidad básica de la Convocante en el presente trámite, conforme se desprende de la consideración integral y sistemática de los apartes antes referidos del libelo, los hechos antecedentes de la controversia, en consonancia con las posteriores actuaciones contractuales y procesales surtidas durante el trámite, es que se declare la terminación del contrato de arrendamiento por no haber operado a su vencimiento (16 de mayo de 2014) el derecho a la renovación a favor del arrendatario por el incumplimiento de éste, con base en lo establecido en el artículo 518 del Código de Comercio; no que se decrete la terminación sólo a partir del laudo arbitral como consecuencia de una acción resolutoria basada en el artículo 870 del C.Co. y 1546 del C.C.

La Parte Convocada entendió, de igual manera, que la controversia planteada era en torno a la renovación o no del contrato a su vencimiento. En su escrito de contestación, en lo fundamental, rechaza cada uno de los incumplimientos denunciados por la Parte Convocante, y sostiene ser beneficiaria del derecho a la renovación al tenor de lo establecido en el artículo 518 y 520 del C.Co.. En cuanto a la demanda de reconvención, además de remitirse a lo manifestado en el escrito de contestación, lo que se plantea, en lo sustancial, es que ante la nueva renovación o prórroga contractual que en su sentir acaeció, debe ser restituido en la tenencia del inmueble de la que fue despojado el arrendatario por la Fundación arrendadora, y ser indemnizado y reparado por los incumplimientos en que denuncia incurrió esta última. Dentro de los fundamentos sustanciales de derecho cita el artículo 518 y siguientes del Código de Comercio.

[55] Folio 233 del Cuaderno de Pruebas número 1.

Sobre los anteriores aspectos principales, con los alcances reseñados, es que en mi criterio versaba el *thema decidendum* central de esta controversia, y debía recaer el pronunciamiento arbitral. De ahí mi discrepancia, en este punto, con la decisión mayoritaria.

2. En cuanto a los efectos derivados del alcance otorgado a la acción ejercida por la parte convocante

2.1. La denegación de la pretensión segunda de la demanda principal

En el laudo se establece, conclusión que comparto, que el contrato de arrendamiento se terminó ante la no renovación a su vencimiento el 16 de mayo de 2014 debido al incumplimiento del arrendatario, lo que para mí, según las explicaciones precedentes, fue ni más ni menos lo pedido por la Convocante, y lo que originó la presente *litis*, por lo que la pretensión segunda de la demanda principal estaba llamada a prosperar, con la advertencia, que aunque en esta petición se solicita la "resolución" del contrato de arrendamiento, debía entenderse conforme a las reglas de interpretación de la demanda a las que se debe acudir en estos casos, como lo exige la Corte Suprema de Justicia, que lo peticionado apuntaba a la declaratoria de "terminación" por tratarse de un contrato de ejecución sucesiva.[56]

2.2. La denegación de las pretensiones de cumplimiento, de resolución, y de indemnización de perjuicios de la demanda principal y de la de reconvención

En el laudo proferido, en razón al incumplimiento grave de obligaciones primarias, esenciales y recíprocas del contrato de arrendamiento por ambas partes -la de pago de los cánones en el caso del arrendatario, y la de mantener en el goce y disfrute de la cosa arrendada, en tratándose del arrendador-, ninguna de ellas tiene el derecho de reclamar nada a la otra, y se impone el rechazo de las pretensiones de cumplimiento, de resolución y terminación, y las resarcitorias formuladas tanto en la demanda principal como en la contrademanda.

En el campo teórico, coincido con el laudo en que, conforme a la jurisprudencia vigente de nuestra Corte Suprema de Justicia, la legitimación por activa para ejercer cualquiera de las opciones reconocidas en el artículo 870 del C.Co. y 1546 del C.C. (cumplimiento o resolución del contrato, junto con indemnización de perjuicios) está reservada al contratante cumplido frente al incumplido.

---

[56] En efecto, ha enseñado la Corte: *"Ahora bien, en muchos casos, claro está, según las particularidades que cada uno ofrezca, la labor interpretativa que en relación con la demanda le compete a los juzgadores de instancia puede permitirles, por una parte, colegir que, pese a haberse solicitado la "resolución" de un contrato, la reclamación elevada en verdad concierne con la "terminación" del mismo, en cuanto que por la naturaleza de los deberes de prestación asumidos por los contratantes no sea factible retrotraer lo ya dado o entregado, y, por otra, decidir en consonancia con ese entendimiento la respectiva pretensión, sin que para ello constituya un valladar infranqueable el hecho de que las restantes peticiones apunten, equivocadamente, a que como prestaciones consecuenciales se adopten medidas que, en esencia, estén dirigidas a retrotraer la situación al momento de la celebración del correspondiente negocio jurídico, pues en este supuesto bastaría con negar su acogimiento"*. Sentencia de Casación Civil No. 2002-00007 de 26 de agosto de 2011.

Empero, como ya dejé expuesto mi criterio al respecto, entiendo que la controversia planteada por las partes al Tribunal no gira en torno a las acciones consagradas en las citadas normas generales de los contratos, sino alrededor de si el contrato de arrendamiento No. 016/08 se renovó o no al vencimiento previsto para el 16 de mayo de 2014 acorde con las reglas normativas de carácter especial previstas a partir del artículo 518 del C.Co. para el arriendo de inmuebles con destino a establecimientos de comercio.

Como es sabido, los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a establecimiento de comercio son objeto de regulación legal especial en el Código de Comercio, donde sobresale el interés del legislador en proteger al arrendatario empresario, y con él, a la actividad económica organizada que desarrolla, desde luego que dentro de un marco general que también consulta, como debe ser, la situación jurídica del propietario (puede o no ser el mismo arrendador), en función del respeto que también se debe al derecho real de dominio que éste ostenta.

A partir de esta concepción central, y considerando como premisa que el vencimiento del término o plazo de duración del contrato de arrendamiento se constituye, conforme a las reglas generales, en causal o motivo de expiración del mismo (artículo 2008 del Código Civil), el artículo 518 del Código de Comercio consagra a favor del arrendatario el denominado *derecho a la renovación*, desarrollado en los preceptos siguientes (artículos 519 a 523 *ibídem*), con expresa calificación del carácter imperativo de las normas que lo regulan (artículo 524).

El contenido del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del C.Co. se traduce en la prerrogativa del arrendatario empresario en quien concurren los requisitos reseñados en dicha norma legal, a continuar con el uso y goce de la cosa arrendada, no obstante venza el plazo convenido, quien puede manifestar su voluntad en ese sentido, bien en forma expresa, o bien tácita –mediante una conducta inequívoca o un "hecho concluyente"[57]-, en el entendido de que da lugar a un "nuevo contrato", que como tal supone la posibilidad de revisión de sus términos, principal, pero no excluyentemente, en los tópicos vinculados al canon o precio y al tiempo de duración. Como es natural, la primera opción, para estos efectos, remite a que los contratantes convengan los términos que regirán la relación contractual (pueden ser idénticos o diferentes a los "anteriores"), en el explícito entendido, impuesto por la ley, que *"Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación (...) se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos"* (artículo 519).

Según lo señalado en el encabezamiento del contrato, así como en la cláusula segunda y en la cláusula vigésima cuarta del acuerdo, las partes fijaron un plazo inicial de duración del contrato de 3 años contados a partir del momento en que el establecimiento de comercio (el restaurante y cafetería) abriera sus puertas al público. De acuerdo con las manifestaciones epistolares efectuadas en forma coincidente por

[57] Así se refiere, por ejemplo, el Consejo de Estado, en la sentencia de 27 de enero de 1983, expediente No.3284, prohijando lo manifestado por el tribunal *ad quem*.

ambos contratantes[58], la apertura al público del establecimiento de comercio se produjo el 16 de mayo de 2008, luego el término inicial de duración del contrato de arrendamiento se extendió, según lo previsto en el numeral 3° del artículo 829 del Código de Comercio[59], hasta el 16 de mayo de 2011. Al vencimiento del término inicial de duración del arrendamiento (el 16 de mayo de 2011), aunque el arrendador había hecho manifestaciones previas de terminación del contrato por incumplimiento del arrendatario en el reporte de obras y obtención de autorización para hacerlas[60], lo que el material probatorio allegado al proceso demuestra de manera nítida e incontrastable[61], es que las partes continuaron con la ejecución y desarrollo del contrato; el arrendador, mediante la permisión de la utilización del bien arrendado para los fines establecidos en el convenio; el arrendatario, por su parte, pagando los cánones de arrendamiento, recibidos por la Convocante.

Por consiguiente, dada la inequívoca y concordante conducta de ejecución de las partes, es claro que el contrato de arrendamiento No. 016/08 se prolongó por otro trienio, hasta el 16 de mayo de 2014, teniendo en cuenta lo previsto sobre el particular en la parte final del parágrafo de la cláusula segunda, en que se previó la renovación *"por el mismo período de duración del contrato"*, y sin que fuera menester para su procedencia cumplir con la exigencia allí contemplada de hacerla constar por escrito, por resultar tal requisito, en mi criterio, ineficaz conforme a lo dispuesto en el artículo 524 del C.Co[62]. En tal sentido, no sobra puntualizar que la ampliación temporal del contrato por un trienio más, después del vencimiento del plazo inicial de duración, fue el entendimiento común que tuvieron las partes al respecto, según se desprende de las manifestaciones vertidas por una y otra en comunicaciones cruzadas entre ellas[63].

Lo que le correspondía determinar al Tribunal, entonces, era si al vencimiento previsto para el 16 de mayo de 2014, el contrato de arrendamiento No. 016/08 se renovó o prorrogó nuevamente -como lo sostiene el arrendatario-, o por el contrario, se presentó válidamente alguna de las circunstancias invocadas por el arrendador para evitar ese

---

[58] Por parte del arrendatario en las comunicaciones de 22 de abril de 2009 (folio 11 Cuaderno de Pruebas número 1) y 19 de octubre de 2011 (folio 27 del mismo cuaderno), y en el mismo sentido, por el lado de la Fundación arrendadora, en la certificación expedida el 22 de enero de 2013 (folio 45 ídem) y las declaraciones plasmadas en el acta de 17 de mayo de 2014 (folio 233 siguiente).

[59] Según el numeral 3° del artículo 829 del C.Co., *"Cuando el plazo sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día del correspondiente mes o año;..."*.

[60] Comunicaciones de 14 de abril (folios 9 y 10 del Cuaderno de Pruebas número 1) y mayo 7 de 2009 (folios 15 y 16 del mismo cuaderno), respondidas por el arrendatario mediante cartas de 22 de abril (folios 11 a 13 del mismo cuaderno) y 15 de mayo del mismo año (folios 17 a 19 ídem).

[61] En este sentido es plural la prueba documental demostrativa de esta circunstancia, como, por ejemplo, la obrante a folios 24 y siguientes del Cuaderno de Pruebas número 1.

[62] El ejercicio del derecho a la renovación, conforme a la regulación legal reseñada -imperativa, según se dijo-, no puede ser enervado, o sufrir limitaciones por condicionamientos establecidos por los contratantes. En este sentido, conforme a lo dispuesto en el artículo 524 del C.Co., resulta jurídicamente ineficaz lo pactado en el parágrafo de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento No. 016/08, en cuanto se entienda que impone la necesidad, para la operancia de la renovación, de la suscripción de un documento por ambas partes donde consten las nuevas condiciones contractuales, exigencia ciertamente no prevista, e incluso contraria, al régimen normativo especial aplicable en la materia, toda vez que bajo el pretexto del requerimiento del escrito se podría hacer claramente nugatoria la eficacia del derecho a la renovación en cabeza del arrendatario, así concurran las exigencias previstas por el legislador para tal efecto, dentro de las cuales, se insiste, no está la relativa a la existencia de un documento escrito que contenga los términos de la renovación.

[63] Como por ejemplo, las efectuadas por el arrendatario en la carta de 19 de octubre de 2011 (folios 27 a 29 del Cuaderno de Pruebas número 1) y la que sin fecha de emisión aparece recibida por la Convocante el 31 de enero de 2014 (folios 80 y 81 ídem); por parte de la Fundación arrendadora, las plasmadas en la misiva de 24 de enero de 2014 (folios 77 y 78 del mismo cuaderno), y en el acta de "recuperación" del inmueble de 17 de mayo del mismo año (folio 233 siguiente).

efecto y solicitar la declaratoria arbitral de "resolución" –entiéndase, la "terminación"- del citado contrato.

En su formulación general, son claros los requisitos para que exista, en cabeza del arrendatario, el derecho a la renovación al vencimiento del plazo de duración pactado en el contrato: (i) que se haya ocupado el inmueble, a título de arrendamiento, durante no menos de dos años consecutivos, con un mismo establecimiento de comercio; y (ii) que no ocurra ninguna de las circunstancias de excepción previstas en los ordinales 1 a 3 del artículo 518 del C.Co.

La ley establece, entonces, varias hipótesis en que el derecho a la renovación no opera, por verificarse alguno de los supuestos de excepción antes referidos. Cualquiera de ellos legitima al arrendador para impedir el ejercicio del derecho a la renovación, invocándolo como motivo para que llegado el vencimiento del término de duración del contrato, éste produzca su efecto extintivo o resolutorio, **sin que sea un requisito o exigencia legal que el arrendador deba ser una parte cumplida del contrato**. Por ello, si ocurre alguno de los eventos legalmente reconocidos para enervar el derecho a la renovación al vencimiento pactado, la terminación del contrato opera, y por ende, se abre la posibilidad de solicitar su declaratoria judicial o arbitral, según corresponda, así el arrendador haya incumplido el contrato. Cosa distinta es que si el arrendador también incumplió, el arrendatario tiene derecho a formular las reclamaciones que considere viables y apropiadas para proteger sus intereses.

Habiendo terminado el contrato de arrendamiento por la no renovación del mismo a su vencimiento -lo que debió ser declarado por el Tribunal al resolver la pretensión segunda de la demanda principal-, aquí el problema no era de falta de legitimación de las partes para solicitar su resolución o cumplimiento ante el mutuo incumplimiento obligacional, y por lo tanto, le correspondía al Tribunal entrar a revisar y a definir, con base en las reglas legales y jurisprudenciales pertinentes sobre la materia, acerca del reconocimiento de las prestaciones económicas y resarcitorias pedidas, tanto por la Fundación arrendadora en la demanda principal (pretensiones tercera y cuarta), como por el arrendatario en la demanda de reconvención y su escrito de subsanación (pretensiones segunda, cuarta y quinta), como consecuencia de los incumplimientos denunciados por cada una, considerando, desde luego, el marco temporal de vigencia final del contrato definido por el Tribunal (hasta el 16 de mayo de 2014).

3. En cuanto a los incumplimiento del arrendatario

3.1. En el pago de los cánones

Como se indica con acierto en el laudo, el régimen legal en materia de reparaciones y mejoras en el contrato de arrendamiento reviste un carácter simplemente supletorio, esto es, que su aplicación procede ante la ausencia de una regulación válida en sentido diferente dada por parte de los contratantes en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada (inciso final del artículo 1985 del C.C., en concordancia con lo establecido en el artículo 4 del C.Co.).

Por ende, comparto con la mayoría del Tribunal que el arrendatario incumplió la obligación contractual consistente en el pago de los cánones de arrendamiento, al resultar improcedente el cruce de cuentas que efectuó para justificar su no pago, con el valor de unas obras adelantadas en el local cuya realización le correspondía a él llevar a cabo, y a su costa, de conformidad con lo establecido en el contrato.

No obstante, me permito aclarar que en mi concepto, la anterior conclusión se impone por algunas razones y consideraciones adicionales, que van más allá de la cláusula séptima invocada de manera principal en el laudo, entre ellas, para resaltar las de mayor importancia, las siguientes:

- En la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, las partes advirtieron, en forma expresa, que *"El bien inmueble tomado en arriendo se recibe por parte de* ***EL ARRENDATARIO*** *a entera satisfacción el día 23 de abril de 2008, con el fin de que inicie lo antes posible las obras de adecuación, reparación y mantenimiento del inmueble objeto de este contrato."* (Es mía la subraya).

  Es indudable, al tenor de lo pactado, que desde el inicio de la relación contractual, hubo claridad para los contratantes acerca del estado y condiciones del inmueble arrendado, con expresa declaración de aceptación sobre la conformidad con dichas condiciones por parte del arrendatario, y su recibo a satisfacción. No hay lugar a dudas de que el arrendatario asumió y aceptó que el local, para el momento de la entrega, no estaba en condiciones de cumplir con los requerimientos exigidos por las normas sanitarias para la destinación acordada. De manera que, no tenía el arrendador, de acuerdo a lo pactado, la responsabilidad de que el bien tuviese y se mantuviera en condiciones de servir para el fin al que se destinaba, por haber sido entregado, con aceptación de las partes, en condiciones que indudablemente no atendían dichos requerimientos.

- En la cláusula primera del contrato de arrendamiento, las partes acordaron, de un lado, que el arrendatario quedaba autorizado -y asumía el compromiso- de ejecutar las reparaciones que fueran requeridas a efectos de que el inmueble pudiera ajustarse a las condiciones exigidas por la normatividad sanitaria para el cabal desarrollo de la empresa de venta de alimentos, es decir, para el cumplimiento de la destinación pactada en el contrato de servicio de cafetería y restaurante (parágrafo primero de la cláusula primera), y del otro, para sufragar esa inversión, el arrendador autorizaba al arrendatario para compensar del monto del canon, hasta tanto se completara la suma a invertir, es decir, durante los primeros dos años de ejecución del contrato, la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS M/CTE., o lo realmente invertido, lo cual -pactaron los contratantes-, en ningún caso podría superar la suma antes citada (parágrafo segundo de la cláusula primera). Es decir, que los contratantes estipularon la asunción del costo de las obras referidas por parte de la Fundación arrendadora, pero estableciendo un monto máximo y unos parámetros precisos respecto a dicha obligación.

  Coherente con lo anterior, las partes del contrato de arrendamiento No. 016/08 estipularon, en la cláusula cuarta del contrato, un canon básico mensual por la suma

de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($1.500.000) más IVA, de los cuales, el arrendatario cancelaría el cincuenta por ciento ($750.000) más IVA, durante el tiempo que requiriera para amortizar el valor de la inversión en adecuaciones, reparaciones y mantenimiento, y reiteraron, en la cláusula séptima, que era el arrendatario la parte obligada a realizar las reparaciones y adecuaciones necesarias para el cumplimiento de la finalidad del local arrendado, todo ello en referencia a lo establecido en el parágrafo segundo de la cláusula primera del contrato.

- La naturaleza de las reparaciones que acometió el arrendatario a raíz de los requerimientos de la Secretaría Distrital de Salud originados en la visita que tuvo lugar el 9 de mayo de 2013, corresponden a aquéllas respecto de las cuales los contratantes habían expresado su voluntad desde el inicio de la relación contractual, y cuya regulación específica fue la ya indicada. De acuerdo con ello, la responsabilidad sobre la realización de esas reparaciones, las indispensables para que el inmueble cumpliera con los requerimientos de la Secretaría Distrital de Salud, fue asignada al arrendatario, fue esta parte contractual la que asumió la carga de poner el inmueble en condiciones aptas para funcionar según los requerimientos exigidos para ejecutar el contrato según la destinación estipulada, con autorización para la compensación de cánones solo bajo los parámetros y limitaciones establecidas en el mismo contrato, según se desprende con claridad de la consideración sistemática y contextualizada de las cláusulas primera, sexta y séptima del contrato No.016/08.

3.2. La falta de presentación de informes de obras

En el laudo se incluye como un incumplimiento relevante del arrendatario, la falta de presentación de los informes que el contrato (cláusula segunda) le imponía presentar con motivo de la realización de las obras de adecuación del bien para poder dar inicio a la explotación convenida del local.

En atención a que la situación aludida, temporalmente hablando, tuvo lugar al inicio del contrato, esto es, en una época anterior a la renovación contractual acaecida el 16 de mayo de 2011, ninguna relevancia jurídica como incumplimiento podía asignársele en el análisis de conducta de las partes para el último período negocial. Recuérdese que la renovación implica un nuevo contrato (así éste tenga los mismos términos y condiciones del anterior), luego lo acaecido en la vigencia del contrato previo, ninguna trascendencia podía revestir en el nuevo como hecho de inejecución obligacional.

4. En cuanto a los incumplimientos de la arrendadora

4.1. La interrupción o suspensión del servicio de agua y luz por parte del arrendador

Simplemente agrego a lo señalado en el laudo, que siendo entendible el temor de la arrendadora sobre una eventual afectación de las zonas cercanas del hospital con ocasión de las obras adelantadas por el arrendatario, ante la no independización de los

servicios –cuya gestión de separación estaba contractualmente a su cargo-, la conducta esperada de la arrendadora acorde con el postulado de la buena fe no podía ir por la vía de simplemente proceder de hecho a su corte, así hubiese sido solo en horas nocturnas como afirmó uno de sus funcionarios[64], y menos aún la de decidir su posterior desconexión "absoluta" como reacción ante lo que para la arrendadora era un incumplimiento del arrendatario en el pago de los servicios públicos y algunos cánones de arrendamiento, como lo confesó su representante legal[65]. Si la Fundación arrendadora estimaba que su arrendatario había incurrido en incumplimientos contractuales, desde luego que contaba con los caminos legales para hacer valer los derechos que consideraba lesionados, a los cuales en efecto acudió, incluso, mediante la formulación de la demanda arbitral de 12 de febrero de 2014 que dio origen al presente proceso, más no la legitimaba para llevar a cabo, de hecho, las desconexiones en los servicios públicos, pues, como lo ha dicho la Corte Constitucional en pronunciamiento que comparto plenamente:

> *"[...] la Corte reprocha y censura el ejercicio abusivo que los particulares hacen de sus derechos, así como el uso de vías de hecho para solucionar sus conflictos, a pesar de la existencia de mecanismos y procedimientos diseñados por el legislador para obtener un arreglo, sino amigable, por lo menos justo y objetivo de sus diferencias.*
>
> *Por tanto, no es legal ni válido que un particular, invocando sus derechos subjetivos, se arrogue facultades y adopte medidas coercitivas para poner término a sus diferencias con otros, desconociendo que existen los mecanismos y las autoridades competentes para el efecto.*
>
> *Dentro de este contexto, es condenable el comportamiento del particular que motu proprio decide cortar o restringir el acceso a determinados servicios públicos a otro particular, como medio de presión para obtener una solución a sus desavenencias. Tal actuación puede ser puesta en conocimiento de las autoridades civiles y de policía del lugar donde ella ocurre, para que a través de las acciones correspondientes, éstas tomen las medidas que sean del caso".*[66]

4.2. El allanamiento del inmueble arrendado por parte del arrendador, con la sustracción de diversos elementos de propiedad del arrendatario

Aunque comparto con la decisión mayoritaria que la Fundación arrendadora incurrió en incumplimientos obligacionales asociados a su deber de librar al arrendatario de turbaciones en el goce del inmueble arrendado, principalmente al haber procedido al corte y desconexión de los servicios públicos de agua y electricidad, le correspondía al Tribunal pronunciarse acerca del "allanamiento" del inmueble arrendado por parte del arrendador, con la sustracción de diversos elementos de propiedad del arrendatario, que fuera denunciado con especial énfasis por el arrendatario durante el

[64] Como, por ejemplo, el Jefe Administrativo de la Fundación demandada en reconvención, señor Norman Felipe Ríos Rodríguez (folio 587 y siguientes del Cuaderno de Pruebas número 1).
[65] Folio 580 del Cuaderno de Pruebas número 1.
[66] Sentencia T-094 de 1998.

trámite arbitral, y frente al cual la demandada en reconvención argumentó que se trató de una actuación adelantada ante el abandono del bien derivado de la clausura del establecimiento por la autoridad sanitaria, autorizada en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento, a cuyo tenor:

> *"CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. ABANDONO DEL INMUEBLE: En caso de que EL ARRENDATARIO abandone el inmueble arrendado, desde ya autoriza a EL ARRENDADOR para ocupar el mismo sin necesidad de orden judicial, para salvaguardia de la integridad del mismo y evitar la sustracción o deterioro de los bienes que lo integran."*

En mi opinión, ninguna duda cabe sobre el actuar antijurídico de la Fundación arrendadora llevado a cabo el día 17 de mayo de 2014, mediante el cual, sin el conocimiento ni la anuencia del arrendatario, procedió a "recuperar" el local objeto de arrendamiento; comportamiento que no puede encontrar amparo en la cláusula décima primera del contrato No.016/08, toda vez que el alegado abandono aducido como fundamento, ciertamente no acaeció.

Según la Real Academia Española, "abandonar" significa *"dejar, desamparar a alguien o algo", "dejar un lugar, apartarse de él", "cesar de frecuentar o habitar un lugar"* o *"descuidar los intereses o las obligaciones"*. Estas definiciones coinciden en que el abandono es una conducta en la que se va de la acción a la omisión: quien abandona desiste de hacer o tener algo que previamente hacía o tenía.

En primer lugar, la medida sanitaria de clausura temporal, aducida por el arrendador para alegar que el arrendatario abandonó el bien, en realidad desvirtúa esa consideración. El demandante en reconvención no podía usar el bien para el destino pactado, por más de que así quisiera, puesto que la consecuencia de la medida de clausura es la imposición de sellos en el establecimiento, para "impedir temporalmente su funcionamiento", según el artículo 84 del Decreto 3075 de 1997, de modo que el bien naturalmente queda inutilizado para su explotación.

En refuerzo de lo anterior, la conducta desplegada por el arrendatario durante la relación contractual indica todo lo contrario a un abandono del inmueble. El señor Camargo Camperos realizó, en distintos periodos, una serie de obras civiles para la adecuación y explotación del bien, como está acreditado en el expediente. Las obras se adelantaron en tres grupos y momentos temporales: unas en junio de 2013, otras en noviembre de 2013, y las últimas en abril de 2014. En ellas se intervinieron los pisos, techos, paredes y equipos de las áreas de cocina, cafetería y bodega, por exigencia de la Secretaría Distrital de Salud en diversas visitas de control higiénico-sanitario al establecimiento. No se halla sentido a considerar que, luego de realizar las mencionadas obras, el arrendatario "abandone" el bien, pues la única razón para hacer los trabajos –el último efectuado menos de un mes antes del alegado abandono– era precisamente poder utilizar el inmueble como un establecimiento de consumo de alimentos.

La conducta del demandante en reconvención, luego de las obras, también confirma el anterior entendimiento. El arrendatario suponía que el contrato de arrendamiento estaba prorrogado o renovado, por lo que planeaba seguir usando el bien cuando se levantara la medida de clausura temporal. En comunicaciones de 31 de enero y de 11 de febrero de 2014[67], su apoderada general señala al arrendador que, a su entender, *"el contrato se encuentra prorrogado automáticamente hasta el día 22 de abril de 2017"*. Incluso con posterioridad a la "recuperación" del inmueble que hicieron funcionarios de la Fundación, el arrendatario siguió actuando como si el contrato estuviera vigente. En efecto, el 30 de mayo de 2014 comunicó el "descuento" de los gastos invertidos en obras civiles sobre el inmueble, descuento que, según la arrendataria, se extendía hasta cánones del mes de octubre y noviembre del mismo año, con lo que se evidencia que la parte convocada actuó en consecuencia con su entendimiento que el contrato había sido "prorrogado".

Además de entender que el contrato de arrendamiento seguía vigente, el arrendatario muestra, en particular, su interés de seguir utilizando el inmueble. El 7 de mayo de 2014, luego de la medida de clausura, y antes de la ocupación del bien por parte del arrendador -es decir durante el alegado abandono–, su apoderada general envió una comunicación[68] a la Fundación reclamando que ciertos actos suyos, entre los que se encuentra la suspensión de los servicios públicos, que le *"han impedido el uso y goce del inmueble"*. Es claro, entonces, que de haberse dado un "abandono" del inmueble, tendría que haber un desentendimiento del arrendatario frente a él, pero lo que demuestra el expediente es justo lo contrario.

Adicionalmente, no sobra agregar que la actuación desplegada por la Fundación arrendadora tampoco encuentra justificación por el hecho de que el contrato de arrendamiento hubiese terminado, ante la no renovación del mismo, el 16 de mayo de 2014, pues no ofrece duda alguna en el derecho colombiano que ante un supuesto de terminación contractual, independientemente de la naturaleza o el tipo de arriendo, se reviste al arrendador de unas herramientas procesales encaminadas a la recuperación del bien arrendado con intervención judicial (así se había solicitado en la pretensión quinta de la demanda arbitral), cuando el arrendatario no procede de manera voluntaria a la restitución debida. Empero, la ley no habilita al arrendador a obtener dicha restitución de manera directa, entrando a ocupar por su propia voluntad el inmueble arrendado. Dicho comportamiento, sin duda contrario a derecho, conviene aclararlo, no es el que impidió jurídicamente la renovación contractual al vencimiento del contrato el 16 de mayo de 2014. El incumplimiento previo del arrendatario en el pago de ciertos cánones causados fue lo que enervó la alegada renovación.

Arista distinta de análisis, que también debió ocupar la atención del Tribunal, era la incidencia que esa conducta abiertamente ilegal de la demandada en reconvención podía tener frente a la pretensiones de la contrademanda, al haber tenido ocurrencia con posterioridad a la fecha de terminación del contrato, aunque ciertamente ligada a la relación negocial, en particular, de cara a su etapa de liquidación, así como lo relativo a

[67] Folios 81 y 143 del Cuaderno de Pruebas número 1.
[68] Folios 157 y 158 del Cuaderno de Pruebas número 1.

los muebles y enseres que fueron retirados por la Fundación arrendadora durante la citada actuación de "recuperación" del local arrendado con fundamento en el ejercicio de un supuesto derecho contractual que de acuerdo con el análisis realizado no lo habilitaba para tal efecto, y que en la demanda de reconvención se solicita su restitución en especie o, subsidiariamente, en dinero, lo que, por las razones que ya indiqué, debió ser objeto de revisión y de definición por parte del Tribunal en el sentido que resultara pertinente, al igual que las demás pretensiones que la mayoría del panel arbitral denegó por falta de legitimación ante el incumplimiento recíproco de los contratantes.

4.3. Instalación de una polisombra al frente del local arrendado

Para la mayoría integrante del Tribunal, la conducta denunciada por el arrendatario en comunicación de 5 de febrero de 2014[69], consistente en la colocación por parte de la arrendadora de una polisombra que afectó la visibilidad del establecimiento de comercio, *"constituye un inaceptable acto de perturbación del disfrute de la cosa alquilada al que el arrendatario tenía derecho"*.

Debo aclarar al respecto que la instalación de la referida polisombra, *per se,* no permite su calificación como una conducta necesariamente violatoria del arrendador a su obligación de librar al arrendatario de actos perturbadores en el goce de la cosa arrendada, pues cualquier conclusión al respecto, afirmativa o negativa, exigía valorar la circunstancia fáctica acaecida y demostrada a la luz de los parámetros legales de referencia que fijan el alcance de esa obligación del arrendador, y sus efectos, previstos principalmente en los artículos 1986 y 1987 del C.C., entre ellos, para citar los más importantes, la existencia o no de justificación y necesidad de la obra que originó la colocación de ese elemento potencialmente pertubador, la información oportuna al arrendatario sobre el particular, el nivel de afectación real en el goce efectivo de la cosa arrendada, y su tiempo de duración.

5. Aclaraciones finales

Por último, una breve referencia final a algunas afirmaciones de índole fáctica o jurídica contenidas en la parte motiva del laudo, que en mi opinión merecen alguna precisión:

- Aunque se afirma que las obras requeridas por la Secretaría de Salud *"le fue imposible ejecutarlas"* al arrendatario, en mi entender las últimas pendientes de realización (el problema del techo y las exigencias de buen estado y protección de las redes eléctricas) alcanzaron a ser corregidas, según consta en el acta N° 729160 del 5 de mayo de 2014[70].

- En otro pasaje del laudo se alude a que según la arrendadora no hubo autorización para la realización de las obras sanitarias, y se afirma que ante la intención de recuperación a toda costa del inmueble, ningún permiso iba a ser impartido por

[69] Folios 119 a 123 del Cuaderno de Pruebas número 1.
[70] Folios 678 a 685 del Cuaderno de Pruebas número 1.

aquélla. Para mí, por el contrario, dicha autorización sí existió, y fue dada por su representante legal en la carta de 28 mayo de 2013[71], en la cual, ante el requerimiento hecho por el arrendatario de proceder a realizar las mejoras exigidas por la Secretaría Distrital de Salud, la Fundación indicó que la ejecución de tales obras correspondía al arrendatario según lo estipulado en el contrato, y que lo que no autorizaba era el descuento del valor en que incurriera el arrendatario por la realización de las mejoras referidas.

- Según el Tribunal, en el aspecto relacionado con la separación de contadores y acometidas de servicios públicos, el compromiso era común a las partes y ninguna propendió por este resultado convencionalmente acordado. En mi sentir, cabe precisar, de un lado, que el contrato asignó en cabeza exclusiva del arrendador el adelantar los trámites para la independización de los contadores de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, según se estableció en la cláusula décima segunda del contrato[72], y del otro, que por parte del arrendatario hubo requerimientos y recordatorios a la arrendadora para llevar a cabo tal separación o independización, tal y como consta en las comunicaciones de 22 de diciembre de 2008[73], 19 de octubre de 2011[74], 2 de abril de 2012[75], y la recibida por el arrendador el 12 de junio de 2013[76]. Mientras el arrendador adelantaba los trámites pertinentes para la individualización de los contadores de servicios públicos, lo que se convino en la cláusula en cuestión fue la realización de un estudio técnico conjunto entre las partes contratantes, para definir el valor fijo a cargo del arrendatario.

- De otra parte, si bien es cierto que el juramento estimatorio contenido en el escrito de subsanación de la demanda de reconvención no fue objetado de manera fundada por la contraparte, tal circunstancia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 206 del

---

[71] En la citada carta, el representante legal de la arrendadora hizo referencia a la regulación contractual contenida en la cláusula séptima del contrato No. 016/08, e indicó que por ello, *"tales reformas estaban a cargo del arrendatario por cuanto la finalidad de las mismas es mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene que requiere para su buen funcionamiento y cumplimiento de la normatividad sanitaria, requerida en éste caso para la habilitación del objeto social de su empresa"*. Y a renglón seguido, manifestó el arrendador: *"De acuerdo con lo anterior,* ***corresponde a Usted como arrendatario del inmueble acondicionarlo para cumplir con los requisitos de habilitación que la Secretaría Distrital de Salud le exige para el buen funcionamiento del establecimiento*** *dando así cumplimiento a la normatividad sanitaria enunciada en la Ley 9 de 1979 y Decreto 3075 de 1997. Por lo que la Fundación en calidad de ARRENDADOR* ***no autoriza al ARRENDATARIO a descontar del canon de arrendamiento ningún concepto por gastos en que incurra por realizar las mejoras locativas que refiere en su escrito*** *por las razones enunciadas."* (Folios 54 a 56 del Cuaderno de Pruebas número 1).

[72] ***"CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.SERVICIOS. EL ARRENDATARIO*** *será el responsable del pago de los servicios de telefonía, internet, televisión por cable, antena parabólica, energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, y recolección de basuras a su cargo, facturadas por las respectivas empresas de servicios públicos.*
Teniendo en cuenta que los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y recolección de basuras y residuos sólidos no se encuentran independizados, las partes cancelarán los consumos y los impuestos facturados en forma conjunta. Pasados el primer mes de ejecución del presente contrato, las partes se reunirán y con base en un estudio técnico se definirá el valor fijo que corresponda a ***EL ARRENDATARIO****, quien deberá cancelar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que le sea comunicado el valor a su cargo sumado al del mes inmediatamente anterior. Lo que se hará por esta única vez, pues en adelante cancelará el valor fijo establecido por servicios públicos según el resultado del estudio técnico realizado entre las partes. Lo anterior sin perjuicio de que* ***EL ARRENDADOR*** *inicie los trámites tendientes a independizar los contadores de cada servicio público, momento en el cual,* ***EL ARRENDATARIO*** *asumirá el pago de los servicios públicos de manera independiente"*. (La subraya es mía).

[73] Folio 141 del Cuaderno de Pruebas número 1.

[74] Folios 27 a 29 del Cuaderno de Pruebas número 1.

[75] Folios 31 y 32 del Cuaderno de Pruebas número 1.

[76] Folio 57 y 58 del Cuaderno de Pruebas número 1.

CGP, sólo podría servir de prueba de la cuantía de los perjuicios patrimoniales reclamados, más no de su existencia.

- Finalmente, como lo ha enseñado la Corte Suprema de Justicia, *[...] con estrictez, la excepción de mérito no es la mera negación de las súplicas de la demanda o de los hechos que las sustentan, aunque vislumbren alguna resistencia u oposición del demandado, pues, por el contrario, ella siempre envuelve un asunto novedoso que este incorpora a la controversia, tendiente a enervar los pedimentos del accionante".*[77] Concordantemente, ha dicho también la Corte, que *"El estudio y decisión de las excepciones no son pertinentes, por regla general, cuando se niegan las peticiones de la demanda, negativa que muchas veces proviene de la ineficacia de la acción (pretensión)".*[78]

  Por consiguiente, cuando el escenario es el de la falta de verificación de los supuestos necesarios para la prosperidad de las pretensiones, en rigor su denegatoria se impone por tal falencia en los presupuestos básicos de la acción, no por resultar procedente el reconocimiento de la excepción que se limita a formular como defensa la negación misma de la pretensión. Por ello, ante la falta de prueba de la existencia del perjuicio extrapatrimonial solicitado en la demanda de reconvención[79], se imponía simplemente la denegación de la súplica respectiva (pretensión tercera), más no, como se hace en el laudo, declarar probada la "Excepción de inexistencia de daños extrapatrimoniales" propuesta por el contrademandado.

En los anteriores términos dejó expresado mi salvamento y aclaración parcial de voto al laudo en cuestión.

JAVIER BONIVENTO JIMÉNEZ
Arbitro

[77] Sentencia 1998-00181 de enero 15 de 2010.
[78] G.J. XLII, pág. 616.
[79] En cuanto a la afectación del buen nombre del arrendatario por las actuaciones de la Fundación arrendadora en el desarrollo del contrato de arrendamiento, en efecto, no se advierte en el plenario prueba fehaciente de ello. La única referencia específica se encuentra en la declaración de la apoderada general del arrendatario, señora ANA MILENA HERRERA CRUZ (folio 596 revés), quien, más allá de aludir genéricamente al punto en el ámbito particular de la participación del señor Camargo Camperos en licitaciones públicas, también aclara que finalmente no hubo inhabilitación alguna en esos procesos *"porque nada es comprobado".*