

TRIBUNAL ARBITRAL

DE

**CARLOS OMAR GUERRERO MENDOZA, FABIO GUERRERO
VALDEBLANQUEZ Y MARÍA FERNANDA GUERRERO CASTAÑEDA**

Contra

**HOTELES ROYALTY SUITE LTDA EN LIQUIDACIÓN, SANDRA MARCELA
PUIN FERNÁNDEZ, SANDRA PATRICIA MOLINA LEÓN Y JAIME MAURICIO
BELTRÁN VANOY**

LAUDO ARBITRAL

Bogotá D.C., veintisiete (27) de julio de dos mil dieciséis (2016)

El Tribunal Arbitral conformado para dirimir en derecho las controversias suscitadas entre **CARLOS OMAR GUERRERO MENDOZA, FABIO GUERRERO VALDEBLANQUEZ** y **MARÍA FERNANDA GUERRERO CASTAÑEDA** (en adelante "la parte convocante" o "la parte demandante") y **HOTELES ROYALTY SUITE LTDA EN LIQUIDACIÓN, SANDRA MARCELA PUIN FERNÁNDEZ, SANDRA PATRICIA MOLINA LEÓN** y **JAIME MAURICIO BELTRÁN VANOY** (en adelante "la parte convocada" o "la parte demandada"), después de haber surtido en su integridad todas las etapas procesales previstas en la Ley 1563 de 2012, profiere el presente Laudo con el cual decide el conflicto planteado en la demanda arbitral, previos los siguientes antecedentes.

I. ANTECEDENTES

1. PARTES Y REPRESENTANTES

1.1. Parte demandante: La parte demandante en este trámite arbitral está conformada por los señores **CARLOS OMAR GUERRERO MENDOZA,**

ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.239.399, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. , **FABIO GUERRERO VALDEBLANQUEZ** ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.836.435, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. y **MARÍA FERNANDA GUERRERO CASTAÑEDA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 53.106.792, domiciliada en la ciudad de Cypress, estado de Texas, Estados Unidos.

Para su representación judicial dichas personas otorgaron poder al abogado Luis Orlando Soste Ruiz, tal como se observa en los escritos que obran a folios 9, 10 y 346 del Cuaderno Principal No. 1, a quien se le reconoció personería mediante autos no. 1 de fecha 6 de noviembre de 2014 (Acta de instalación)¹ y 19 de fecha 14 de marzo de 2016².

1.2. Parte demandada: La parte demandada está integrada por las siguientes personas:

- **HOTELES ROYALTY SUITE LTDA EN LIQUIDACIÓN**, sociedad limitada en liquidación, constituida mediante documento privado de fecha 30 de octubre de 2008 registrado ante la Cámara de Comercio de Bogotá el 30 de octubre de 2008, bajo el número 01252895 del Libro IX. La sociedad tiene su domicilio principal en esta misma ciudad, y su representante legal en el momento de presentación de la demanda era el señor Jorge Johan Puin Fernández, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, allegado al expediente³.
- La señora **SANDRA MARCELA PUIN FERNÁNDEZ**, en su condición de persona natural, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.229.508 y domiciliada en la ciudad de Bogotá, quien para su actuación en el proceso, en la audiencia celebrada el 3 de diciembre de 2015 otorgó poder a la abogada Ángela María Zea

¹ Folios 166 a 169 del C. Principal No. 1.

² Folios 349 y 350 del C. Principal No.1.

³ Folios 9 a 10 del C. Principal No. 1.

Quinchía, a quien el Tribunal le reconoció personería mediante Auto No. 14 de esa misma fecha.⁴

- La señora **SANDRA PATRICIA MOLINA LEÓN**, en su condición de persona natural, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.182.139 y domiciliada en Bogotá D.C., quien para su actuación en el proceso, en la audiencia celebrada el 9 de diciembre de 2015, otorgó poder al abogado Jorge Ernesto Caicedo Rojas, a quien el Tribunal le reconoció personería en esa misma fecha.
- El señor **JAIME MAURICIO BELTRÁN VANOY**, en su condición de persona natural, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.502.544, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., quien para su actuación en el proceso, en la audiencia celebrada el 9 de diciembre de 2015, otorgó poder al abogado Jorge Ernesto Caicedo Rojas, a quien el Tribunal le reconoció personería en esa misma fecha.⁵

2. EL PACTO ARBITRAL

El pacto arbitral que sirve de fundamento al presente arbitramento se encuentra consagrado en la cláusula décima séptima del contrato de arrendamiento de bien inmueble de fecha 1 de junio de 2012, que a la letra dispone:

"DECIMA SEPTIMA. Pacto Arbitral.- Las controversias que surjan con ocasión o en desarrollo del presente contrato se resolverán por un Tribunal de Arbitramento, designado por las partes de común acuerdo. Si las partes no llegaren a un acuerdo para la designación del Tribunal de Arbitramento dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a que una de las partes ha invitado a la otra para que designen el citado Tribunal, se entenderá que no hubo acuerdo entre las partes para la designación del mismo. A falta de acuerdo, el Tribunal de Arbitramento será designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las partes, siguiendo las siguientes reglas: a) el Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros; b) la organización se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá; c) el Tribunal decidirá en derecho; d) el Tribunal funcionará en la ciudad de Bogotá en el

⁴ Folios 331 y 332 del C Principal No.1.

⁵ Folios 333 a 337 del C. Principal No. 1.

*Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de esta ciudad. Las demás controversias en relación con el presente contrato serán resueltas por la justicia ordinaria.*⁶

3. CONVOCATORIA DEL TRIBUNAL Y ETAPA INTRODUCTORIA DEL PROCESO

La integración del Tribunal Arbitral convocado, se desarrolló de la siguiente manera:

- 3.1. Con fundamento en la cláusula compromisoria citada, el 4 de septiembre de 2014, la parte demandante presentó ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá la solicitud de convocatoria de un tribunal arbitral⁷.
- 3.2. Por sorteo realizado el 25 de septiembre de 2014, el Centro de Arbitraje y Conciliación seleccionó como árbitros a los doctores Iván Guillermo Lizcano Ortiz, Martín Carrizosa Calle y Cristian Rodrigo Mosquera Casas, y como suplentes a los doctores Jairo Parra Quijano, Juan Carlos Esguerra Portocarrero y Beatriz Leyva de Cheer. De los árbitros principales designados, los doctores Iván Guillermo Lizcano y Cristian Rodrigo Mosquera Casas aceptaron, y de los árbitros suplentes, el doctor Jairo Parra Quijano aceptó también el nombramiento.
- 3.3. El 6 de noviembre de 2014, se llevó a cabo la audiencia de instalación del Tribunal⁸ que contó con la presencia del apoderado de la parte convocante, Luis Orlando Soste Ruíz, y con la presencia de los señores **SANDRA PATRICIA MOLINA LEÓN** y **JAIME MAURICIO BELTRÁN VANOY** por la parte demandada. en dicha oportunidad se adoptaron las siguientes decisiones: (i) El Tribunal se declaró legalmente instalado, (ii) Se reconoció personería al apoderado de la parte demandante, (iii) Se designó como Secretaria a la doctora Gabriela Monroy Torres, (iv) Se fijó como lugar de funcionamiento y secretaría la sede Salitre del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

⁶ Folios 1 a 11 del C. de Pruebas No. 1.

⁷ Folios 1 a 12 del C. Principal No. 1.

⁸ Folios 166 a 169 del C. Principal No. 1.

En auto separado, el Tribunal inadmitió la demanda arbitral por no cumplir con los requisitos establecidos en la ley y otorgó un término de cinco (5) días para la correspondiente subsanación.

- 3.4. Mediante escrito radicado ante el Tribunal el 13 de noviembre de 2014, la parte convocante presentó su escrito de subsanación de la demanda.⁹
- 3.5. Mediante auto No. 7 proferido el 6 de mayo de 2015, el Tribunal admitió la demanda y ordenó su notificación a la parte convocada, junto con el correspondiente traslado.
- 3.6. Por Secretaría se surtieron las notificaciones en los términos de ley, de acuerdo con el reporte que se indica a continuación:
 - **Hoteles Royalty Suite Limitada en Liquidación:** La comunicación prevista en el Art. 315 del CPC, remitida a la dirección de notificación registrada en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, fue debidamente entregada según certificación expedida por la empresa de correo. Sin embargo dentro del término previsto en la citada norma, la sociedad demandada no concurrió a notificarse, por lo que se procedió a remitir el Aviso Judicial previsto en el Art. 320 del CPC, aviso que según reporte de la empresa de correo fue efectivamente entregado en la dirección de notificación. El término para presentar la contestación de la demanda, transcurrió en silencio.
 - **Sandra Marcela Puin Fernández:** La comunicación prevista en el Art. 315 del CPC fue entregada en la dirección de notificación informada por el demandante según certificación expedida por la empresa de correo y el 24 de agosto de 2015 encontrándose dentro de la oportunidad para ello, la señora Puin concurrió a notificarse del auto admisorio de la demanda, y retiró las copias del traslado. Sin embargo, el término para presentar su contestación transcurrió en silencio.
 - **Jaime Mauricio Beltrán Vanoy:** La comunicación prevista en el Art. 315 del CPC fue entrega en la dirección de notificación informada por el demandante, según certificación expedida por la empresa de correo. Sin embargo dentro del término previsto en la citada norma, no concurrió a

⁹ Folios 177 a 179 del C principal No.1.

notificarse, por lo que se procedió a remitir el Aviso Judicial previsto en el Art. 320 del CPC, el cual según certificación expedida por la empresa de correo fue efectivamente entregado en la dirección de notificación. El término para presentar la contestación de la demanda, transcurrió en silencio.

- **Sandra Patricia Molina León:** La comunicación prevista en el Art. 315 del CPC fue remitida a la dirección de notificación informada por el demandante, pero fue inicialmente devuelta con la causal: "*La dirección no existe*". Posteriormente, la parte demandante informó al Tribunal otra dirección para que se procediera a la notificación, por lo que por Secretaría a tal dirección se remitió la comunicación que prevé el Art. 315 del CPC, la cual fue debidamente entregada según certificación expedida por la empresa de correo, sin que la demandada concurriera a notificarse. En vista de ello se procedió a remitir el Aviso Judicial previsto en el Art. 320 del CPC, el cual según certificación expedida por la empresa de correo fue efectivamente entregado en la dirección de notificación. El término para presentar la contestación de la demanda, transcurrió en silencio.

El anterior reporte fue consignado en el Acta No. 9 del 27 de noviembre de 2015.

- 3.7. Mediante Auto No. 12 proferido el 27 de noviembre de 2015, el Tribunal dispuso tener por no contestada la demanda por parte de los demandados.
- 3.8. El 3 de diciembre de 2015¹⁰ se inició la audiencia de conciliación que contó con la presencia del demandante Carlos Omar Guerrero Mendoza y de su apoderado Luis Orlando Soste Ruíz, y por la parte convocada concurrieron los señores Sandra Marcela Puin Fernández y Jorge Johan Puin Fernández, representante legal y liquidador de la sociedad convocada Hoteles Royalty Suite Limitada en Liquidación. Dicha audiencia fue suspendida por solicitud de las partes que se encontraban presentes.
- 3.9. El 9 de diciembre de 2015¹¹ se continuó la audiencia de conciliación que contó con la presencia del demandante Carlos Omar Guerrero Mendoza y de su apoderado Luis Orlando Soste Ruíz, y de los demandados Sandra Marcela Puin

¹⁰ Folios 327 a 332 del C. Principal No. 1.

¹¹ Folios 333 a 337 del C. Principal No. 1.

Fernández, Jaime Mauricio Beltrán Vanoy y Sandra Patricia Molina León. En tal oportunidad no se logró acuerdo alguno, por lo cual el Tribunal, mediante Auto No. 15 de tal fecha, dispuso el cierre de la etapa de conciliación.

Mediante el Auto No. 16, el Tribunal fijó los montos de honorarios y gastos del proceso, sumas que en su totalidad fueron pagadas por la parte convocante en la debida oportunidad.

- 3.10. En Auto. No. 18 del 22 de enero de 2016 el Tribunal ordenó la integración del litisconsorcio necesario por activa, con citación al proceso de la señora María Fernanda Guerrero Castañeda.
- 3.11. En Auto No. 19 del 14 de marzo de 2016, el Tribunal tuvo como litisconsorte necesaria de la parte activa a la señora María Fernanda Guerrero Castañeda, y reconoció personería jurídica al abogado Luis Orlando Soste Ruiz para su representación.
- 3.12. En Auto No. 21 del 6 de abril de 2016, el Tribunal se declaró competente para decidir en derecho las controversias planteadas.
- 3.13. En Auto No. 22 del 6 de abril de 2016, el Tribunal decretó las pruebas del proceso.

4. LA SOLICITUD DE MEDIDAS CAUTELARES Y SU TRÁMITE

- 4.1. Al tiempo con la presentación de la demanda, el 4 de septiembre de 2014, en escrito separado, la parte convocante solicitó el decreto de diversas medidas cautelares.
- 4.2. Para efectos del trámite de la petición, mediante Auto No. 3 del 11 de diciembre de 2014, el Tribunal requirió a la parte convocante una caución consistente en una póliza de seguro por una cuantía de \$139.729.819 pesos, correspondiente al veinte por ciento (20%) del valor estimado de las pretensiones de la demanda, póliza que debía amparar las eventuales costas y perjuicios derivados de la práctica de las medidas cautelares que se llegaren a

- decretar, y cuyos beneficiarios debían ser los demandados en el proceso arbitral.
- 4.3. En la debida oportunidad, previo el cumplimiento de un nuevo requerimiento que se hizo necesario para lograr que la póliza cumpliera los requisitos exigidos, la parte convocante presentó la caución.
 - 4.4. Mediante Auto No. 6 del 11 de marzo de 2015, el Tribunal decretó medida cautelar de embargo y secuestro por un monto de ciento cincuenta millones de pesos (\$150.000.000).
 - 4.5. Las entidades bancarias objeto del oficio de embargo se pronunciaron indicando que, bien los demandados no tenían cuentas en tales entidades, bien que si tenían cuentas, pero que estas no contaban con fondos o estaban inactivas, bien que los fondos depositados en algunas cuentas se encontraban cobijados por el beneficio de la inembargabilidad de que trata el decreto 564 de 1996. Por lo anterior no se materializó ningún embargo y secuestro de los decretados.
 - 4.6. Posteriormente la parte convocante solicitó el decreto de las demás medidas cautelares que había requerido inicialmente pero que no fueron decretadas por el Tribunal, petición que fue negada por cuanto el Tribunal que consideró que al ser notificada del Auto No. 6 del 11 de marzo de 2015, la parte demandante no presentó recurso alguno en su contra, con lo cual la decisión quedó en firme. La anterior decisión fue objeto de recurso de reposición por parte de los convocantes, recurso que fue denegado por el Tribunal.
 - 4.7. El 27 de julio de 2015, la parte convocante nuevamente solicitó el decreto de las demás medidas cautelares solicitadas en el escrito de demanda, y que no habían sido decretadas. Sobre el particular, en Auto No. 11 del 6 de agosto de 2015, el Tribunal reiteró que tal petición ya había sido estudiada y denegada por lo que en esta ocasión también fue rechazada.

II. LA DEMANDA

1. PRETENSIONES

Con apoyo en los hechos y en la normatividad invocada en la demanda arbitral, **CARLOS OMAR GUERRERO MENDOZA, FABIO GUERRERO VALDEBLANQUEZ** y **MARÍA FERNANDA GUERRERO CASTAÑEDA**, han solicitado al Tribunal que en el Laudo se efectúen las siguientes declaraciones y condenas¹²:

"PRIMERA. Declarar terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el 1 de junio de 2012, entre los señores CARLOS OMAR GUERRERO MENDOZA y FABIO GUERRERO VALDEBLANQUEZ como ARRENDADORES y la sociedad demandada HOTELES ROYALTY SUITES LTDA como ARRENDATARIO representada legalmente por JORGE JOHAN PUIN FERNÁNDEZ, y como coarrendatarios y/o deudores solidarios a los señores SANDRA MARCELA PUIN FERNÁNDEZ, SANDRA PATRICIA MOLINA LEÓN y JAIME MAURICIO BELTRÁN VANOY en calidad de arrendatarios, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, a partir del mes de enero de 2014."

"SEGUNDA. Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a los demandados HOTELES ROYALTY SUITE LTDA representada legalmente por JORGE JOHAN PUIN FERNÁNDEZ, y como personas naturales a SANDRA MARCELA PUIN FERNÁNDEZ, SANDRA PATRICIA MOLINA LEÓN y JAIME MAURICIO BELTRÁN VANOY restituir a los demandantes el inmueble ubicado en la CARRERA 40 No. 24 A-49 barrio Quinta Paredes de la ciudad de Bogotá identificado con el F.M.I. 50C-1224099 y determinado por los linderos arriba anotados con la construcción tal como se entregó."

"TERCERA. Que si dentro del término fijado por su despacho, no se realiza la entrega voluntaria del mismo, se comisione al funcionario correspondiente para tal fin."

"CUARTA. Que se condene a los demandados a pagar la suma que determinen los peritos por concepto de perjuicios materiales en relación con la demolición de la construcción."

"CUARTA (sic). Que se condene a los demandados a pagar la suma de SENTA (sic) Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$69.300.000,00) M/CTE., por concepto

¹² Folios 1 a 6 del C. Principal No. 1.

de cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero a agosto de 2014, dejados de pagar."

"QUINTA. Que se condene a los demandados a pagar las sumas que se causen por concepto de canon de arrendamiento durante el transcurso del proceso."

"SEXTA. Que se condene a los demandados a pagar la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000,00) M/CTE., por concepto de cláusula penal contenida en el contrato."

"SÉPTIMA. Que se condene en costas a la parte demandada."

2. HECHOS DE LA DEMANDA

El *petitum* se sustentó en los hechos que fueron presentados por la demandante como se indica a continuación¹³:

"PRIMERO: Por documento privado fechado el día 1 del mes de junio de 2012, los señores CARLOS OMAR GUERRERO MENDOZA, FABIO GUERRERO VALDEBLANQUEZ y MARÍA FERNANDA GUERRERO CASTAÑEDA entregaron a título de arrendamiento a la sociedad comercial HOTELES ROYALTY SUITE LTDA un inmueble ubicado en (sic) CARRERA 40 No. 24 A -49 barrio Quinta Paredes de la nomenclatura urbana de esta ciudad, identificado con el F.M.I. 50C-1224099 y cédula Catastral 22C42B12, alinderado en la siguiente forma: NORTE: En longitud (sic) veintidós metros con diez centímetros (22.10 mts) en casa de FIDELIGNO RUIZ, SUR: En longitud de veintidós metros con diez centímetros (22.10 mts) con el edificio de Electrohidráulica de propiedad de (sic) Doctor Oscar García ORIENTE: En longitud de once metros (11.00 mts) con la carrera cuarenta y dos B (Cra. 42 B) de la actual nomenclatura urbana, y OCCIDETE (sic): Con lotes números diecinueve (19) y veinte (20) de la misma urbanización y manzana, también construidos con casa de viviendas."

"SEGUNDO: Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento una suma de dinero de la siguientes (sic) forma:

- 1. A partir de la firma del contrato hasta diciembre de 2012, se pagará la suma de SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000,00) M/CTE.*
- 2. A partir del mes de Enero de 2013 hasta el mes de Junio del mismo año, se pagará la suma de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000,00) M/CTE.,*

¹³ Folios 1 a 6 del C. Principal No. 1.

3. A partir del mes de Julio de 2013, se pagará la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000,00) M/CTE.,

"El inmueble fue entregado en arrendamiento para que en él se edificara un hotel para turistas, y fuera destinado para el desarrollo de actividades propias de su objeto social, tal como en el contrato se especificó; que el arrendatario se comprometía a construir por su cuenta y riesgo un edificio de 5 pisos en cumplimiento de los requisitos exigidos por las entidades correspondientes."

"TERCERO: Como término de duración del contrato se fijaron doce (12) años contados a partir de la celebración del mismo."

"CUARTO: Que los demandados han incumplido la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato e incurrieron en mora en el pago del canon desde el mes de mes (sic) enero de 2014 con un saldo de \$3.900.000, saldo mes de febrero \$6.000.000, mes de marzo \$9.900.000, mes de abril \$9.900.000, mes de mayo \$9.900.000, mes de junio \$9.900.000, mes de julio \$9.900.000 y mes de agosto \$9.900.000; para un total al mes de agosto de 2014 de SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$69.300.000,00) M/CTE."

"QUINTO: En visita practicada por el arrendador se verificó que en el inmueble aún no se han iniciado obras tendientes a la construcción del edificio para el desarrollo de la actividad hotelera como destinación al inmueble materia del contrato, pues han incumplido con los requerimientos hechos por la curaduría urbana para dicha construcción, y por la Alcaldía Local de Teusaquillo, quien abrió investigación por tal motivo, bajo la Actuación Administrativa 108 de 2012. No obstante, y por el contrario se hizo la demolición de la construcción original entregada al arrendatario, que al momento de la entrega del bien causaría perjuicios materiales al arrendador, pues se entregaría el inmueble sin la construcción original, la cual a la fecha de la entrega del bien a los arrendatarios no correspondería al aérea (sic) real construida con la que se entregó, como tampoco con la construcción pactada dentro del contrato de arrendamiento."

"SEXTO: Conforme a lo pactado en el contrato en la cláusula novena en la que se autorizaron reparaciones y mejoras indispensables y útiles tanto para adecuar el inmueble y desarrollar la actividad, como para restituir el edificio, pues dichas mejoras acrecerán el inmueble sin costo alguno para el arrendador."

"SÉPTIMO: De lo narrado anteriormente vemos que se configuró incumplimiento del contrato por parte de los arrendatarios al incumplir varias de sus obligaciones."

"OCTAVO: Los señores CARLOS OMAR GUERRERO MENDOZA y FABIO GUERRERO VALDEBLANQUEZ en su calidad de arrendadores y propietarios del inmueble me han conferido poder para iniciar la presente acción."

"NOVENO: Las partes pactaron una cláusula penal por la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS, y a su vez los arrendatarios renunciaron a los requerimientos de ley tal y como consta en la cláusula décima sexta del contrato."

"DÉCIMO: Que de conformidad con la cláusula décima séptima del contrato de arrendamiento donde se consignó el PACTO ARBITRAL, se enviaron las invitaciones el 24 de julio de 2014 para conformar de común acuerdo el Tribunal de Arbitramento, habiendo pasado 8 días hábiles siguientes a (sic) envío de la misma y sin obtener de los arrendatarios respuesta alguna, se solicita la conformación del mismo ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de su entidad."

III. ETAPA PROBATORIA Y ALEGACIONES FINALES

1. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE¹⁴

El 6 de abril de 2016 se llevó a cabo la Primera Audiencia de Trámite, en la que se dio lectura al pacto arbitral y a las cuestiones sometidas a arbitraje, y adicionalmente, mediante Auto No. 21, el Tribunal se declaró competente para conocer y resolver, en derecho, el litigio sometido a su conocimiento.

2. ETAPA PROBATORIA

Por Auto No. 22 proferido en la Primera Audiencia de Trámite, el Tribunal decretó las pruebas solicitadas por la parte convocante en la oportunidad procesal dispuesta en la ley y para el efecto la etapa probatoria se desarrolló así:

¹⁴ Acta No. 15, folios 1 a 6 del C. Principal No. 2.

2.1. Pruebas Documentales

El Tribunal ordenó tener como pruebas documentales, con el mérito legal probatorio que a cada una corresponda, los documentos relacionados y efectivamente aportados con el escrito de demanda.

2.2. Dictamen pericial

Atendiendo la solicitud formulada por la parte convocante se decretó dictamen pericial a cargo de un perito contador público para determinar el valor de los perjuicios causados, dictamen que fue entregado el día 2 de mayo de 2016, y que no fue objeto de solicitud de aclaración o complementación.

3. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

En audiencia celebrada el 14 de junio de 2016, la parte convocante expuso verbalmente sus alegatos de conclusión, y presentó un documento contentivo de tales alegatos, el cual fue incorporado al expediente.

4. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO

El término de duración del presente proceso es de seis (6) meses por mandato del artículo 10 de la Ley 1563 de 2013 como quiera que las partes no pactaron nada distinto al respecto. Su cómputo se inició a partir de la finalización de la Primera Audiencia de Trámite, es decir, el 6 de abril de 2016, y en consecuencia dicho plazo vence el 5 de octubre de 2016.

Por lo anterior, la expedición del presente Laudo es oportuna.

IV. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Para resolver de fondo la controversia deben darse, sin reparo alguno, los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia, capacidad procesal y capacidad para ser parte.

Al respecto el Tribunal encuentra que en el presente caso tales presupuestos están cumplidos. En efecto, las Partes son plenamente capaces y están debidamente representadas. Las personas naturales intervinientes en el proceso son mayores de edad, plenamente capaces y designaron apoderados para su intervención en el proceso. En cuanto a la sociedad demandada, Hoteles Royalty Suite Limitada en liquidación, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal que obra en el expediente, es una persona jurídica que tiene su domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. y su representante legal – liquidador - es mayor de edad. Si bien esta parte demandada no contestó la demanda, su liquidador, señor Jorge Johan Puin Fernández estuvo presente en algunas de las audiencias celebradas y participó en la primera sesión de la audiencia de conciliación que se llevó a cabo el 3 de diciembre de 2015, oportunidad en las que las partes, incluido el señor Puin pidieron una suspensión de la diligencia para intentar un arreglo conciliatorio, suspensión que fue concedida por el Tribunal.

Mediante Auto No. 8 proferido en la Primera Audiencia de Trámite, el Tribunal reiteró esa capacidad y la debida representación de las Partes; advirtió que había sido debidamente integrado y que se encontraba instalado; que la cláusula compromisoria que da lugar a este proceso está ajustada a derecho y se encuentra dentro del contrato objeto de controversia; que se trata de una controversia sobre asuntos claramente disponibles y que, en consecuencia, sin perjuicio de lo que se decidiera en el Laudo, el Tribunal tenía, y aún conserva, competencia para tramitar y decidir el litigio.

De otro lado, la Demanda reúne las exigencias necesarias para que se pueda definir de fondo y de manera definitiva el conflicto planteado, pues satisface plenamente los requisitos formales previstos en los artículos 82 y siguientes del C.G.P. En ella se hizo una acumulación de pretensiones que no contraviene las normas aplicables, por lo

que por este aspecto el Tribunal Arbitral está habilitado para pronunciarse sobre las mismas, cumpliéndose, por tanto, con ello el requisito de la Demanda en forma.

Por otra parte, el proceso se adelantó con observancia de las normas procesales pertinentes, sin que se observe causal de nulidad que lo afecte.

Del anterior recuento se infiere que la relación procesal se constituyó regularmente y que en el desenvolvimiento del trámite no se configura defecto alguno que pueda invalidar, en todo o en parte, la actuación surtida, o que no se hubiere saneado, o que imponga al Tribunal la necesidad de dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 137 del C.G.P.,¹⁵ por lo cual resulta procedente decidir el mérito de la controversia sometida a arbitraje por las Partes.

2. CONSIDERACIONES SOBRE LA CONTROVERSIA

El Tribunal procede enseguida a efectuar el estudio de las pretensiones de la parte convocante frente a las pruebas aportadas al proceso y las normas aplicables para dictar seguidamente su decisión en derecho, previas las siguientes consideraciones:

2.1. El contrato y la controversia en torno al mismo

Las partes suscribieron el denominado “Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble” el 1 de junio de 2012. Este es un tema pacífico en la presente controversia. El objeto del contrato consistió en, tal como reza en la Cláusula Primera:

“OBJETO - *En virtud del presente contrato, y de acuerdo a la legislación Civil Colombiana, que regula este tipo de negocios jurídicos, EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento, al ARRENDATARIO y éste lo recibe bajo el mismo título, un inmueble situado en la ciudad de Bogotá, con la nomenclatura urbana Carrera 40 No 24ª-49 Quinta Paredes, identificada con el número de matrícula inmobiliaria 50C-1224099 y cedula catastral 22C42B12.”*

¹⁵ El Art. 137 del Código General del Proceso establece:

“En cualquier estado del proceso el juez ordenará poner en conocimiento de la parte afectada las nulidades que no hayan sido saneadas. Cuando se originen en las causales 4 y 8 del artículo 133 el auto se le notificará al afectado de conformidad con las reglas generales previstas en los artículos 291 y 292. Si dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación dicha parte no alega la nulidad, esta quedará saneada y el proceso continuará su curso; en caso contrario el juez la declarará.”

Como parte sustancial de los compromisos del contrato, del cual emana la presente controversia, se destacan las obligaciones acordadas por las partes en la Cláusula Cuarta, a saber:

"CUARTA: DESTINACIÓN -: **EL ARRENDATARIO** se compromete a utilizar el inmueble materia de este contrato como **HOTEL** para turistas y desarrollar actividades propias de su objeto social. **EL ARRENDATARIO** se compromete a construir por su cuenta y riesgo, un edificio de cinco (5) pisos, con la debida aprobación y cumplimiento de absolutamente todos los requisitos exigidos por los entes distritales y nacionales tales como licencias, permisos y demás exigidos para este fin. Es importante resaltar que tanto las garantías por la estabilidad de la obra y de responsabilidad civil extracontractual, los permisos y demás, son de entera responsabilidad del **ARRENDATARIO**, quien responderá directamente por cualquier daño a los vecinos, multas impuestas por parte de cualquier ente oficial o privado, por sanciones derivadas de daños o perjuicios ocasionados durante o después de la construcción de la obra, tales como inestabilidad de los terrenos aledaños o de obras no autorizadas o que vayan en detrimento de la zona; igualmente por trámites, documentos o gestiones antes, durante y después de la ejecución de la obra, quedando exonerado **AL ARRENDADOR** de toda responsabilidad en cualquiera de estos eventos. Todo documento que se requiera legalmente para la construcción del edificio deberá ser firmado por el PROPIETARIO de la propiedad en este caso **EL ARRENDADOR**, sin que lo anterior exima al **ARRENDATARIO** de su responsabilidad total de cumplir y responder totalmente con todos los trámites legales que exige nuestro Gobierno".

Así como en la Cláusula Novena denominada: **Reparaciones y Mejoras del ARRENDADOR:**

"NOVENA.- Reparaciones y Mejoras: **EL ARRENDADOR** o propietario autoriza expresamente a **EL ARRENDATARIO** para efectuar las mejoras indispensables para la adecuación del inmueble a fin de desarrollar las actividades propias de su objeto social, las cuales serán por cuenta y absoluta responsabilidad total, del **ARRENDATARIO** ante cualquier entidad gubernamental, o persona común,. En cuanto a las mejoras útiles que realice **EL ARRENDATARIO** en desarrollo de la autorización dicha, acrecerán el inmueble sin costo alguno para **EL ARRENDADOR** y al momento de la entrega del Edificio quedarán de propiedad absoluta y total del **ARRENDADOR**."

De lo anterior se colige que el contrato consistió en el arrendamiento del bien inmueble, con destino a la construcción mediante adecuación de lo allí existente a un inmueble para servicio exclusivo de hotel. Las reparaciones y mejoras serían de cargo del arrendatario. A la terminación del Contrato el inmueble debería ser devuelto al arrendador con las mejoras, las cuales accederían al inmueble sin costo alguno para el arrendador. El contrato estipulaba un canon de arrendamiento mensual con reajustes anuales calendáricos según lo acordado en la cláusula Sexta.

Además se pactó Cláusula Penal de suma fija por 30 millones de pesos por incumplimiento.

La remuneración del contrato quedó plasmada así:

“SEXTA.- VALOR Y FORMA DE PAGO DEL CANÓN DE ARRENDAMIENTO- EL ARRENDATARIO *pagará a EL ARRENDADOR por concepto de canon de arrendamiento, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, una suma variable tal como se describe a continuación:*

- A) A partir de la firma del presente contrato hasta diciembre de 2012, pagará la suma de SIETE MILLONES DE PESOS \$ 7.000.000.00.*
- B) A partir del mes de enero de 2013 hasta el mes de Junio de 2013, pagará la suma de OCHO MILLONES DE PESOS \$8.000.000.00.*
- C) A partir del mes de Julio del 2013, pagará la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS \$ 9.000.000.00.*
- D) El canon de arrendamiento tendrá un incremento del 10% anual, sobre el valor del mismo, a partir del mes de Enero de 2014, hasta la finalización del contrato.*

El plazo se fijó en 12 años – no renovable, según reza la cláusula SEXTA.

La controversia sometida a la decisión del Tribunal radica en la solicitud de la parte demandante para que se declare el incumplimiento del contrato, y como consecuencia de ello las siguientes pretensiones:

1. La terminación del Contrato objeto de la presente Litis
2. La restitución del inmueble.

3. La designación de un comisionado para efectos de la entrega del inmueble si esta no se realiza en un plazo que solicita se fije por el Tribunal.
4. La condena por daños justipreciados por perito que determine el monto del perjuicio por la demolición de la construcción.
5. La condena al pago de \$ 69.300.000 por cánones dejados de pagar correspondientes a los meses de Enero a Agosto de 2014.
6. La condena al pago de los cánones que se causen durante el transcurso del proceso.
7. La condena al pago de los 30 millones de pesos correspondientes a la Cláusula Penal pactada.
8. La condena al pago de las costas.

Los demandados Sandra Patricia Molina León y Jaime Mauricio Beltrán Vanoy concurrieron a la audiencia de instalación del Tribunal y posteriormente a la segunda sesión de la audiencia de conciliación, pero, si bien en esa oportunidad designaron un apoderado para que los representara en el proceso, se abstuvieron de contestar la demanda, así como de actuar en las oportunidades procesales que brinda la Ley en desarrollo del trámite arbitral. Tan solo participaron activamente en la audiencia de conciliación.

De su lado la demandada Sandra Marcela Puin Fernández concurrió a las dos sesiones de la audiencia de conciliación realizada en desarrollo del trámite arbitral y designó una apoderada para su representación en el proceso, pero con excepción de su intervención en la audiencia de conciliación, también se abstuvo de actuar en el proceso y de contestar la demanda.

Por último, la sociedad Hoteles Royalty Suite Limitada en Liquidación, representada por su liquidador, señor Jorge Johan Puin Fernández, se hizo presente en la primera sesión de la audiencia de conciliación, pero tampoco contestó la demanda ni realizó actuación procesal alguna, distinta de su participación en la audiencia de conciliación.

Por consiguiente, en el presente proceso, la decisión se fundamenta en lo que el Tribunal encuentre probado después del análisis del acervo probatorio allegado al proceso.

3. ANALISIS DE LA PRUEBAS

3.1. Documentales

Es tema pacífico en este proceso el de la celebración del contrato de arrendamiento ya referido, así como el de los documentos que acreditan el reparo de la Alcaldía Local de Teusaquillo a las obras que se estaban realizando en el inmueble y la orden de sellamiento de las mismas. Dicha manifestación fue hecha por la autoridad administrativa el 18 de abril de 2013.¹⁶

Dicha negativa exigía el desarrollo de ciertas actividades y conductas para su levantamiento, que del acervo probatorio se evidencia que no se hicieron, con lo cual se concluye que la parte convocada no dio cabal cumplimiento a las obligaciones que en esta materia asumió, debiéndose entonces concluir que se ha dado un incumplimiento del contrato.

Obran también las solicitudes para el pago de lo adeudado como cánones de arrendamiento, así como las consiguientes invitaciones a la concurrencia al proceso arbitral.

No aparece documento o testimonio alguno que desvirtúe la existencia del contrato ni de las obligaciones incumplidas en él consagradas. A partir de lo anterior el Tribunal encuentra que la arrendataria incumplió el contrato, y por ende cabe declarar la terminación del contrato por incumplimiento y en consecuencia ordenar la restitución del inmueble a sus propietarios, con lo cual se accederá a las pretensiones primera y segunda de la demanda.

Ahora bien, en lo referente a la pretensión tercera, referente a la comisión a un funcionario para efectos de lograr la entrega del inmueble, la pretensión será denegada pues no resulta procedente la delegación de funciones por parte del Tribunal.

¹⁶ Folio 24 del C. de Pruebas No.1.

3.2. Dictamen Pericial

Decretado el experticio por el Tribunal, sufragados sus costos y honorarios por la parte demandante, éste fue rendido por la perito designada por el Tribunal, Dra. Gloria Zady Correa Palacio, experticio que obra en el expediente¹⁷ y que no fue objeto de reparo por ninguna de las partes; dada la seriedad del dictamen y la ausencia de reparo sobre el mismo, el Tribunal lo acoge como parte de las evidencias probatorias y rendirá su decisión teniendo en cuenta lo pertinente de lo allí determinado.

Se destaca que de acuerdo con el dictamen el monto necesario para dejar el bien inmueble en las condiciones en que fue entregado con motivo del contrato de arriendo, valor cuyo pago se solicita en la pretensión cuarta, fue determinado en la suma de \$659.654.648,00.

Así mismo, el Tribunal destaca que según el dictamen, el monto total que correspondería a los cánones por los doce (12) años de vigencia del contrato asciende a la suma de \$ 2'172.756.294, de los cuales solamente fue cancelado por el arrendatario un valor de \$157.000.000,00 es decir lo correspondiente al periodo comprendido entre Junio de 2012 y parcialmente el mes de Enero de 2014.

Lo pretendido por la demandante en las pretensiones cuarta y quinta de la demanda se dirige a obtener el pago de los cánones causados entre el mes de enero de 2014 y la fecha del laudo. A partir de las sumas cuantificadas por la perito Gloria Zady Correa Palacio en su dictamen¹⁸, en un cuadro que abarca toda la vigencia del contrato, del mismo se pueden extraer los cánones pendientes de pago causados entre el mes de enero de 2014 –respecto del cual hubo un pago parcial- y la fecha del presente Laudo, lo que da como resultado un valor pendiente de pago de trescientos veintiséis millones ciento treinta y cinco mil cien pesos (\$326.135.100).

Sobre este punto precisa el Tribunal que esto fue lo pretendido y no más respecto a cánones, y en tal virtud será lo que se concede por el Tribunal.

¹⁷ Folios 25 a 61 del C. de Pruebas No.1.

¹⁸ Folios 34 a 37 del C. de pruebas No.1.

Dicha suma se actualiza con el IPC de acuerdo con la siguiente tabla, y será ese monto que reconocerá el Tribunal por concepto de cánones pendientes de pago hasta la fecha de este Laudo.

CÁNONES PENDIENTES DE PAGO DESDE EL MES DE ENERO DE 2014 Y HASTA EL 27 DE JULIO DE 2016, ACTUALIZADO A JUNIO (ULTIMO INDICE CERTIFICADO)

MES	AÑO	VALOR ARRENDAMIENTO	VALOR PRESENTE
Enero	2014	3.900.000	4.514.248
Febrero	2014	9.900.000	11.387.663
Marzo	2014	9.900.000	11.343.376
Abril	2014	9.900.000	11.291.655
Mayo	2014	9.900.000	11.236.555
Junio	2014	9.900.000	11.226.944
Julio	2014	9.900.000	11.209.685
Agosto	2014	9.900.000	11.186.755
Septiembre	2014	9.900.000	11.171.521
Octubre	2014	9.900.000	11.153.484
Noviembre	2014	9.900.000	11.138.340
Diciembre	2014	9.900.000	11.109.116
Enero	2015	10.890.000	12.141.924
Febrero	2015	10.890.000	12.003.627
Marzo	2015	10.890.000	11.934.173
Abril	2015	10.890.000	11.870.395
Mayo	2015	10.890.000	11.839.247
Junio	2015	10.890.000	11.826.640
Julio	2015	10.890.000	11.804.400
Agosto	2015	10.890.000	11.747.731
Septiembre	2015	10.890.000	11.664.212
Octubre	2015	10.890.000	11.585.590
Noviembre	2015	10.890.000	11.516.281
Diciembre	2015	10.890.000	11.445.075
Enero	2016	11.979.000	12.428.986

Febrero	2016	11.979.000	12.272.435
Marzo	2016	11.979.000	12.157.818
Abril	2016	11.979.000	12.097.622
Mayo	2016	11.979.000	12.036.194
Junio	2016	11.979.000	11.979.000
Julio (27)	2016	10.781.100	10.781.100
TOTAL		326.135.100	353.101.792

Respecto a la Cláusula Penal, fijada en la suma de \$30.000.000 millones de pesos, monto que se reclama en la pretensión sexta de la demanda, también será concedido en el Laudo, en virtud del incumplimiento del contrato en que ha incurrido el arrendatario.

4. COSTAS Y GASTOS DEL PROCESO

Las costas están constituidas tanto por las expensas, esto es, por los gastos judiciales en que incurren las partes por la tramitación del proceso, como por las agencias en derecho, definidas como "*los gastos de defensa judicial de la parte victoriosa, a cargo de quien pierda el proceso.*"¹⁹

En materia de costas y agencias en derecho, el presente proceso se regula por la Ley 1563 de 2012 y por el Código General del Proceso.

El Código General del Proceso, aplicable a este trámite, dispone en su artículo 365 lo siguiente:

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

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

¹⁹ Acuerdo 1887 de 2003 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

(...)

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

(...)

8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.

(...).”

A partir de lo anterior, teniendo en cuenta que en el presente caso prosperan las pretensiones de la demanda, excepto la tercera, de conformidad con lo previsto en el artículo Art. 365 del C.G.P., es del caso condenar a la parte convocada, a asumir el cien por ciento (100%) de las expensas procesales de conformidad con la siguiente liquidación, así como el cien por ciento (100%) de las agencias en derecho por un valor de \$14'589.000, (estas últimas determinadas de acuerdo con los parámetros establecidos por el Consejo Superior de la Judicatura en los Acuerdos 1887 y 2222 de 2003).

De acuerdo con lo anterior, la liquidación de las costas del proceso es la siguiente:

4.1 Honorarios y Gastos del Trámite Arbitral²⁰

Honorarios de los 3 Árbitros	\$43'767.000.00
IVA 16%	\$ 7.002.720.00
Honorarios de la Secretaria	\$ 7'294.000.00
IVA 16%	\$ 1'167.040.00
Gastos de Funcionamiento y Administración	
Cámara de Comercio de Bogotá	\$ 7'294.000.00
IVA 16%	\$ 1'167.040.00
Otros gastos	<u>\$ 3'000.000.00</u>
TOTAL	\$70'691.800.00

²⁰ Acta No. 11, Auto No. 16, folios 333 a 337 del C. Principal No. 1.

Teniendo en cuenta que la parte convocante asumió el cincuenta por ciento (50%) que le correspondía más el 50% que se encontraba a cargo de la convocada y que el ciento por ciento (100%) debe ser asumido por la parte convocada, para dar cumplimiento a tal decisión se condenará en forma solidaria a la sociedad Hoteles Royalty Suite Ltda. en Liquidación y a los señores Sandra Marcela Puin Fernández, Sandra Patricia Molina León y Jaime Mauricio Beltrán Vanoy a pagar en favor de Carlos Omar Guerrero Mendoza, Fabio Guerrero Valdeblanquez y María Fernanda Guerrero Castañeda la suma de setenta millones seiscientos noventa y un mil ochocientos pesos (\$70.691.800).

4.2. Honorarios de la Perito Gloria Zady Correa Palacio

Honorarios	\$5'000.000
Iva 16%	<u>\$ 800.000</u>
Total	\$5'800.000

Teniendo en cuenta que la parte convocante asumió la totalidad de tales honorarios y que el ciento por ciento (100%) debe ser asumido por la parte convocada, para dar cumplimiento a tal decisión se condenará en forma solidaria a la sociedad Hoteles Royalty Suite Ltda. en Liquidación y a los señores Sandra Marcela Puin Fernández, Sandra Patricia Molina León y Jaime Mauricio Beltrán Vanoy a pagar en favor de Carlos Omar Guerrero Mendoza, Fabio Guerrero Valdeblanquez y María Fernanda Guerrero Castañeda la suma de cinco millones ochocientos mil pesos (\$5'800.000).

4.3 Agencias en Derecho

Para efectos del pago de agencias en derecho se aplicará la misma regla ya fijada por el Tribunal, es decir, el cien por ciento (100%) a cargo de la parte Convocada. En consecuencia se condenará en forma solidaria a la sociedad Hoteles Royalty Suite Ltda. en Liquidación y a los señores Sandra Marcela Puin Fernández, Sandra Patricia Molina León y Jaime Mauricio Beltrán Vanoy a pagar en favor de Carlos Omar Guerrero Mendoza, Fabio Guerrero Valdeblanquez y María Fernanda Guerrero Castañeda por este concepto, la suma de catorce millones quinientos ochenta y nueve mil pesos (\$14'589.000).

4.4 Total costas y agencias en derecho

En consecuencia, la sociedad Hoteles Royalty Suite Ltda. en Liquidación y los señores Sandra Marcela Puin Fernández, Sandra Patricia Molina León Y Jaime Mauricio Beltrán Vanoy deberán pagar en favor de los señores Carlos Omar Guerrero Mendoza, Fabio Guerrero Valdeblanquez y María Fernanda Guerrero Castañeda, por concepto de costas y agencias en derecho, la suma total de noventa y un millones ochenta mil ochocientos pesos (\$91'080.800).

5. INTERESES MORATORIOS LIQUIDADOS EN RELACIÓN CON EL MONTO DE GASTOS DEL PROCESO QUE CORRESPONDÍAN A LA CONVOCADA Y QUE LA CONVOCANTE PAGÓ POR ELLA.

En el presente trámite arbitral, fijada la suma correspondiente a los honorarios y gastos del proceso, detallados en el Auto No. 16 del 9 de diciembre de 2015, la parte demandada no sufragó la porción que de tal monto le correspondía, en tanto que la demandante, en ejercicio del derecho que le otorga la misma disposición, canceló por cuenta de aquella dicho valor.

Al efecto, el Art. 27 de la Ley 1563 de 2012, dispone en el inciso tercero lo siguiente:

"De no mediar ejecución, las expensas pendientes de reembolso se tendrán en cuenta en el laudo para lo que hubiere lugar. A cargo de la parte incumplida se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el vencimiento del plazo para consignar y hasta el momento en que cancele la totalidad de las sumas debidas."

Como quiera que la demandada ha debido pagar la mitad de la suma establecida por concepto de gastos y honorarios en el referido Auto número 16, y no lo hizo, siendo este monto asumido por la convocante, esta última tiene derecho a que la convocada le reconozca en su favor la sanción moratoria que está contemplada en la norma transcrita, sobre la suma de \$35.585.900 que fue la que la convocante pagó en nombre de la convocada, es decir los intereses moratorios a la tasa más alta autorizada, que se liquidan desde el día siguiente al vencimiento del plazo de los diez días que la convocada tenía para consignar tal monto y hasta la fecha del laudo, como quiera que no se ha acreditado el pago correspondiente por parte de la convocada a la convocante. El plazo para atender la fijación de los gastos expiró el día 23 de

diciembre de 2015, motivo por el cual, a partir del día siguiente, y hasta la fecha del presente laudo se causan los intereses de mora a la tasa indicada en la norma anterior, intereses que a la fecha de este laudo ascienden a la suma de cinco millones seiscientos sesenta y siete mil ciento veintinueve pesos (\$5.667.129) de acuerdo con la tabla que se presenta a continuación:

Período		No. de días	Interés Anual Efectivo			Capital	Intereses	Interés acumulado
			No. Resol Superfin	Interés cte Bancario	Interés Moratorio			
Inicio	Final							
24/12/2015	31/12/2015	8	1341	19,33%	29,00%	35.585.900	199.137	199.137
01/01/2016	31/01/2016	31	1778	19,68%	29,52%	35.585.900	790.431	989.568
01/02/2016	29/02/2016	29	1778	19,68%	29,52%	35.585.900	738.910	1.728.477
01/03/2016	31/03/2016	31	1778	19,68%	29,52%	35.585.900	790.431	2.518.908
01/04/2016	30/04/2016	30	334	20,54%	30,81%	35.585.900	794.283	3.313.191
01/05/2016	31/05/2016	31	334	20,54%	30,81%	35.585.900	821.062	4.134.254
01/06/2016	30/06/2016	30	334	20,54%	30,81%	35.585.900	794.283	4.928.537
01/07/2016	27/07/2016	27	811	21,34%	32,01%	35.585.900	738.592	5.667.129

V. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de las consideraciones que anteceden, el Tribunal de Arbitramento, constituido para dirimir las diferencias entre Carlos Omar Guerrero Mendoza, Fabio Guerrero Valdeblanquez y María Fernanda Guerrero Castañeda como parte demandante y Hoteles Royalty Suite Limitada (en Liquidación), Jorge Johan Puin Fernández, Sandra Marcela Puin Fernández, Sandra Patricia Molina León y Jaime Mauricio Beltrán Vanoy, como parte demandada, administrando justicia por habilitación de las partes en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, en decisión unánime,

RESUELVE

PRIMERO: Declárase la terminación del Contrato de Arrendamiento suscrito por las partes el 1 de Junio de 2012, objeto del presente litigio, contrato que corresponde al inmueble situado en la ciudad de Bogotá, con la nomenclatura urbana Carrera 40 No.

24 A - 49 Barrio Quinta Paredes, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50C-1224099 y cédula catastral 22C42B12.

SEGUNDO: Ordénase la restitución del inmueble situado en la ciudad de Bogotá, con la nomenclatura urbana Carrera 40 No. 24 A - 49 Quinta Paredes, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50C-1224099 y cédula catastral 22C42B12 a sus legítimos propietarios los señores Carlos Omar Guerrero Mendoza, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.239.399 de Bogotá, Fabio Guerrero Valdeblanquez, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.836.435 de Bogotá y María Fernanda Guerrero Castañeda, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 53.106.792 de Bogotá.

TERCERO: Niégase la designación de un Comisionado para efectos de la entrega ya que el Tribunal carece de dicha facultad pues el ordenamiento jurídico provee lo pertinente para satisfacer tal solicitud.

CUARTO: Condenar en forma solidaria a la sociedad Hoteles Royalty Suite Limitada (en liquidación) y a los señores Jorge Johan Puin Fernández, Sandra Marcela Puin Fernández, Sandra Patricia Molina León y Jaime Mauricio Beltrán Vanoy a pagar en favor de los señores Carlos Omar Guerrero Mendoza, Fabio Guerrero Valdeblanquez y María Fernanda Guerrero Castañeda, la suma de seiscientos cincuenta y nueve millones seiscientos cincuenta y cuatro mil seiscientos cuarenta y ocho pesos (\$659'654.648.00), por concepto de perjuicios materiales derivados de la demolición de la construcción, justipreciados por la perito.

QUINTO: Condenar en forma solidaria a la sociedad Hoteles Royalty Suite Limitada (en liquidación) y a los señores Jorge Johan Puin Fernández, Sandra Marcela Puin Fernández, Sandra Patricia Molina León y Jaime Mauricio Beltrán Vanoy a pagar en favor de los señores Carlos Omar Guerrero Mendoza, Fabio Guerrero Valdeblanquez y María Fernanda Guerrero Castañeda, la suma de trescientos cincuenta y tres millones ciento un mil setecientos noventa y dos pesos (\$353.101.792) por concepto de cánones dejados de pagar entre los meses de enero de 2014 y el 27 de julio de 2016, monto que ha sido indexado con el Índice de Precios al Consumidor (IPC), de acuerdo con la liquidación contenida en las consideraciones de este Laudo.

SEXTO: Condenar en forma solidaria a la sociedad Hoteles Royalty Suite Limitada (En Liquidación) y a los señores Jorge Johan Puin Fernández, Sandra Marcela Puin Fernández, Sandra Patricia Molina León Y Jaime Mauricio Beltrán Vanoy a pagar en favor de los señores Carlos Omar Guerrero Mendoza, Fabio Guerrero Valdeblanquez y María Fernanda Guerrero Castañeda, la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000) por concepto de la Cláusula Penal pactada en el contrato.

SÉPTIMO: Condenar en forma solidaria a la sociedad Hoteles Royalty Suite Limitada (En Liquidación) y a los señores Jorge Johan Puin Fernández, Sandra Marcela Puin Fernández, Sandra Patricia Molina León y Jaime Mauricio Beltrán Vanoy a pagar en favor de los señores Carlos Omar Guerrero Mendoza, Fabio Guerrero Valdeblanquez y María Fernanda Guerrero Castañeda, la suma de noventa y un millones ochenta mil ochocientos pesos (\$91'080.800) por concepto de costas y agencias en derecho.

OCTAVO: Condenar en forma solidaria a la sociedad Hoteles Royalty Suite Limitada (En Liquidación) y a los señores Jorge Johan Puin Fernández, Sandra Marcela Puin Fernández, Sandra Patricia Molina León y Jaime Mauricio Beltrán Vanoy a pagar en favor de los señores Carlos Omar Guerrero Mendoza, Fabio Guerrero Valdeblanquez y María Fernanda Guerrero Castañeda la suma de cinco millones seiscientos sesenta y siete mil ciento veintinueve pesos (\$5.667.129) por concepto de los intereses de mora sobre la suma de los honorarios y gastos pagados por la convocante por cuenta de la convocada, intereses liquidados hasta la fecha del Laudo.

NOVENO: Para efectos del pago de las condenas impuestas a cargo de la parte convocada en los numerales cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo, se le otorga un plazo de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria del presente Laudo.

DÉCIMO: Expídanse copias auténticas del presente Laudo con destino a cada una de las partes, con las constancias de ley.

DÉCIMO PRIMERO: Declarar causado el saldo de los honorarios de los Árbitros y de la Secretaria, por lo que se ordena realizar el pago de la suma que se encuentra en poder del Presidente del Tribunal.

DÉCIMO SEGUNDO: Ordenar que se rinda por el Presidente del Tribunal la cuenta razonada a las partes de lo depositado para gastos y que se proceda a devolver las sumas no utilizadas de dicha partida, si a ello hubiere lugar, según la liquidación final de gastos.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTIAN MOSQUERA CASAS
Presidente

JAIRO PARRA QUIJANO
Árbitro

IVAN GUILLERMO LIZCANO ORTIZ
Árbitro

GABRIELA MONROY TORRES
Secretaria