

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ESPERANZA DOMINGUEZ URREGO
VS
IVANHOE LOZANO PENAGOS

LAUDO ARBITRAL

Santiago de Cali, nueve (9) de septiembre de dos mil quince (2015)

Cumplido el trámite previsto en la ley, procede el Tribunal mediante el presente laudo a resolver en derecho las controversias surgidas entre **ESPERANZA DOMINGUEZ URREGO** y **IVANHOE LOZANO PENAGOS** con ocasión del contrato denominado “contrato de arrendamiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA” suscrito en la ciudad de Cali el seis (6) de diciembre de 2006, decisión que se sustenta en las consideraciones a continuación se exponen.

CAPITULO I
ANTECEDENTES

I. TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL

1-La constitución, instalación y desarrollo del Tribunal Arbitral.

- 1.1.** En cumplimiento del pacto arbitral contenido en la cláusula Décimo tercera (13) del contrato denominado “contrato de arrendamiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA” (Cuaderno 1- demanda

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

arbitral - Folios 002 a 007) recibió el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, demanda arbitral en contra de INVAHOE LOZANO PENAGOS.

- 1.2. La Abogada Doctora RUTH MARY ALVAREZ MARTINEZ en calidad de apoderada especial debidamente constituida por la señora ESPERANZA DOMINGUEZ URREGO y FABIO ESCENOBER RESTREPO, presentó el día 16 de julio de 2014 al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, solicitud de convocatoria de un Tribunal de Arbitramento, a fin de dirimir las controversias que se suscitan del presunto incumplimiento al contrato denominado “contrato de arrendamiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA” entre ESPERANZA DOMINGUEZ URREGO y FABIO ESCENOBER RESTREPO en calidad de arrendadores - por una parte - e IVANHOE LOZANO PENAGOS – arrendatario por la otra.
- 1.3. Recibida la solicitud de convocatoria del tribunal arbitral, el Centro de Conciliación Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 14 de la ley 1563 de 2012, comunico a las partes que el día miércoles 23 de julio de 2015 , a la 11:30 horas, tendría lugar el sorteo público para la designación de árbitros, en presencia miembro del comité asesor del Centro
- 1.4. En el día y hora señalados, en presencia de las partes y del Abogado JORGE ERNESTO HOLGUIN BEPLAT asesor del Centro

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

de Conciliación y Arbitraje, se explicó el número de árbitros de que deben conformar el tribunal y el procedimiento para realizar el sorteo. Se designó como principal a la abogada MARTHA LUCIA LEZAMA BALCAZAR, quien no aceptó la designación. De los dos abogados suplentes nombrados, acepto la designación como **árbitro único** la abogada **GLORIA INES HURTADO LANGER** el día 05 de agosto de 2014 (Cuaderno 2 - folio 01)

- 1.5. Mediante Acta 01 del 26 de agosto de 2014, se designó como Secretaria **del tribunal** a la Abogada LUZ **STELLA TRIANA GOMEZ** de la lista oficial del Centro en presencia de las partes. (Cuaderno 3 - folio 001 y 002) y se hizo entrega del expediente contentivo de la demanda arbitral para resolver en derecho sobre las diferencias contractuales existentes entre las partes
- 1.6. El mismo día 26 de agosto de 2014, mediante Auto No 01 se declaró legalmente instalado el Tribunal, se fijó el término máximo para el proceso arbitral en seis (06) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, se reconoció personería a los apoderados de las partes para actuar. Se fijó como sede del mismo las oficinas del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, ubicado en la calle 8 No. 3-14 de la ciudad de Cali, teléfono No. (2) 8861369, fax No. (2) 8861332 y correo electrónico cenconc@ccc.org.co
- 1.7. El día nueve (9) de septiembre, mediante Acta No 2, el tribunal tomo posesión del cargo de secretaria del tribunal la Doctora, LUZ STELLA TRIANA GOMEZ, sin que los apoderados de las partes hubieren manifestado objeción.

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

- 1.8. Mediante Auto No. 02 del mismo nueve (9) de septiembre del 2014, el Tribunal inadmitió la demanda arbitral presentada por la parte convocante toda vez que el escrito no reúne los requisitos expresamente contenidos en el artículo 85 del Código de procedimiento Civil, en especial respecto de los hechos que a juicio de la apoderada de la parte convocante y relacionados en la demanda arbitral, hacen que se configure el incumplimiento del contrato denominado "contrato de arrendamiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA". e igualmente dispuso el tribunal sustentar la cuantía considerada en doce millones novecientos noventa y seis mil pesos M/cte., (\$12.996.000). El auto que fue notificado en estrados concedió a la parte interesada el término de cinco (5) días para subsanar con fundamento en el artículo 75 del C.P.C.
- 1.9. La apoderada de la parte convocante Dra. Ruth Mary Álvarez Martínez dentro del término de ley subsanó la demanda, mediante escrito del quince (15) de septiembre de 2014, indicando sus consideraciones sobre los hechos en que fundamenta su demanda y manifiesta que modifica la cuantía del proceso cuya suma asciende a veinticinco millones novecientos noventa y dos mil pesos M/cte. (\$25.992.000). (Cuaderno No 1- folios 042 y 043)
- 1.10. Mediante auto No. 03, el dieciocho (18) de septiembre de 2014, el Tribunal admitió la demanda arbitral una vez subsanada dentro del término legal y en la misma decisión se ordenó la notificación personal al demandado.

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

- 1.11. La notificación personal se efectuó el día 18 de septiembre de 2014, se corrió traslado de la demanda y sus anexos, (41 folios) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1563 de 2012, por el término de veinte (20) días.
- 1.12. La parte convocada dentro del término legal el 17 de octubre de 2014, a través de apoderado judicial contestó la demanda y de las excepciones de mérito propuestas se corrió traslado a la parte convocante. La apoderada de la señora DOMINGUEZ URREGO, dentro del término de ley, se pronunció sobre las excepciones propuestas y solicitó la práctica de pruebas adicionales.
- 1.13. En el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio se llevó a cabo audiencia de conciliación en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24, de la ley 1563 de 2012, el día 26 de noviembre del 2014. A la audiencia acudieron el señor FABIO ESCENOBER RESTREPO, la señora ESPERANZA DOMÍNGUEZ URREGO y su apoderada y como convocado el señor IVANHOE LOZANO PENAGOS con su apoderado, el doctor MIGDONIO HURTADO CHAVEZ.
- 1.14. Escuchadas las propuestas del señor FABIO ESCENOBER RESTREPO, el abogado del Señor IVANHOE LOZANO PENAGOS, MANIFIESTA que se opone a que el señor Restrepo haga parte de la audiencia en razón a que no hace parte de la relación contractual sobre cuyo incumplimiento o no debe resolver el tribunal arbitral. Procedió el tribunal a acoger la solicitud del apoderado del señor LOZANO PENAGOS. Los apoderados de las partes considerando las alternativas y fórmulas de arreglo propuestas por el árbitro,

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

manifiestan que deben reunirse para redactar un nuevo contrato de arrendamiento que se ajuste a los requerimientos de ambas partes.

- 1.15. Se reanuda la audiencia de conciliación el día once (11) de diciembre a las 3:00 pm en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, encontrándose presentes las partes con sus apoderados, el apoderado de la parte convocada Doctor MIGDONIO HURTADO CHAVEZ, manifestó que no le asiste animo conciliatorio a su representado y en consecuencia el Tribunal resolvió declarar fracasada la audiencia de conciliación, lo cual consta en el Auto No. 08, de la fecha.
- 1.16. En el Auto No. 09 el Tribunal fijó gastos del proceso y honorarios.
- 1.17. Dentro de las oportunidades correspondientes, las partes ESPERANZA DOMINGUEZ URREGO e IVANHOE LOZANO PENAGOS consignaron en su totalidad, el valor correspondiente a los honorarios y gastos fijados por el Tribunal de Arbitramento, conforme lo dispuesto en el artículo 27 de la ley 1563 de 2012.
- 1.18. El día 29 de enero de 2015, se realizó la Primera Audiencia de Trámite, en la cual el Tribunal declaró su competencia para conocer y decidir en derecho sobre las controversias o diferencias expuestas en la demanda presentada a través de apoderada por ESPERANZA DOMINGUEZ URREGO, como consta en el Acta No. 08 (cuaderno No 3 folios 035 a 043).

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

- 1.19. En firme el Auto No 11 del mismo 29 de enero de 2015, que declaró la competencia del Tribunal, mediante Auto No. 12 se decretó la práctica de pruebas solicitadas por las partes consistentes en; documentales, interrogatorio de parte, declaración de terceros, inspección judicial, y de oficio, solicitar a la Cámara de Comercio de Cali, allegar el registro original y matrícula mercantil del establecimiento de comercio denominado BALNEARIO LA FORTALEZA
- 1.20. Las pruebas solicitadas por las partes y decretadas por el Tribunal fueron practicadas y puestas en conocimiento y a disposición de las partes para que hicieran uso de sus atribuciones legales en esa materia.
- 1.21. El nueve (9) de marzo de 2015, mediante Auto número 13, se decreta la práctica de inspección judicial (Cuaderno 3 - folios - 086 a 097)
- 1.22. El Tribunal decide el día 30 de abril de 2015, (Auto No 15 - Cuaderno 3 – folio 203) suspender el proceso hasta el día catorce (14) de mayo de 2015, esperando que en dicho lapso hayan sido absueltas las consultas elevadas por el Tribunal a la Cámara de Comercio de Cali, a la Corporación Autónoma Regional del Valle (CVC) y a la Fiscalía General de la Nación.
- 1.23. En razón a la falta de respuesta por parte de las entidades requeridas, solicitan las partes de común acuerdo al Tribunal la suspensión del proceso arbitral, se accede a la petición como

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

consta en el Auto No 16, de la fecha y se dispone en el mismo proveído audiencia para el día 9 de junio de 2015.

- 1.24. Mediante auto No. 18 del mismo 9 de junio de 2015, el Tribunal ordena que se oficie por tercera y última vez a las entidades requeridas, concediéndoles un término perentorio de tres días para dar respuesta a lo solicitado, so pena de incurrir en conductas que son sancionables conforme lo dispuesto en el artículo 39 del CPC., Así, solicitan las partes de común acuerdo nuevamente la suspensión del proceso arbitral a partir del día 10 de junio, hasta el día 21 de junio de 2015, inclusive.
- 1.25. Se reanuda el proceso arbitral el día veintidós (22) de junio de 2015, el apoderado de la parte convocada solicita el uso de la palabra conforme consta en y manifiesta que; 1- El renuncia a la prueba que solicito, esto es; que la Fiscalía General de la Nación allegue a este Tribunal copia del expediente correspondiente a la querrela que interpusiera su representado, el señor IVANHOE LOZANO PENAGOS, contra el señor FABIO ESCENOBER RESTREPO. 2- Solicita que no se desestime la prueba que sobre el mismo asunto obra a folios 57 a 60 del Cuaderno No. 1. Mediante auto 19 de 2015 de la fecha se resuelve favorablemente la petición del apoderado y se fija fecha y hora para la lectura y radicación de los alegatos de conclusión, el día veintitrés (23) de junio de 2015.
- 1.26. El Doctor MIGDONIO HURTADO, notificado del contenido del auto anterior, solicita al tribunal la suspensión del proceso desde el día 23 de junio hasta el 14 de julio en razón a que tiene compromisos adquiridos con antelación que le impiden estar en la ciudad para

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

presentar sus alegaciones y se fija fecha de audiencia para presentar alegaciones finales el día 22 de julio de 2015, mediante auto No 20 ((cuaderno 3- Folio 297)

- 1.27. Mediante acta No. 17 del 22 de julio de 2015, se reanuda el proceso arbitral y se presentan los alegatos de conclusión por las partes, en la cual cada una expuso los suyos, lo cual se registra en medio magnetofónico y obra en el expediente la correspondiente transcripción. Se reciben los escritos de cada uno de los apoderados con destino al expediente. En esta audiencia se fijó fecha y hora para la audiencia del laudo, el día 4 de septiembre de 2015. Esta fecha fue modificada como consta a folio 332 del Cuaderno 3 del dos (2) de septiembre del año en curso.

2- LA CLÁUSULA COMPROMISORIA Y LA COMPETENCIA DEL TRIBUNAL.

- 2.1 La cláusula compromisoria se encuentra contenida en el contrato de arrendamiento de comercio Balneario la Fortaleza (folio 05 Cuaderno No.1 en los siguientes términos:

“CLAUSULA DECIMA TERCERA: CLAUSULA COMPROMISORIA

Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, se resolverá por un Tribunal de arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Cali, a petición escrita de cualquiera de las partes, donde se expresen los hechos, las pruebas que los respaldan y las pretensiones. El tribunal se sujetara a las normas vigentes para el arbitramento, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a. El Tribunal estará integrado por (1) arbitro.*

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

- b. La organización y el funcionamiento del Tribunal se sujetaran a las reglas previstas para el efecto pro el centro de arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Cali.*
- c. El árbitro decidirá en derecho.*
- d. El árbitro sesionara en Cali, en el centro de arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de la Ciudad”*

2.2. Como anteriormente se indicó, en audiencia realizada, el 26 de agosto del año 2014 (folio 01- Cuaderno No.3) el Tribunal se declaró competente para conocer de las controversias surgidas entre ESPERANZA DOMINGUEZ URREGO E IVANHOE LOZANO PENAGOS al considerar que tanto las, pretensiones contenidas en la demanda, las respectivas excepciones formuladas, así como la réplica a las mismas formuladas por la parte convocante en oportunidad, tienen relación directa con el contrato de arrendamiento que los vincula respecto de las controversias o diferencias que provengan de dicho acto.

2.3. Tal y como se pactó en la cláusula compromisoria, este laudo se profiere en derecho.

3. DEMANDA PROMOVIDA POR ESPERANZA URREGO DOMINGUEZ

3.1. La parte convocante ejerció su derecho de acción a través de las siguientes pretensiones:

***PRIMERA:** Que se declare por parte del Tribunal de Arbitramento que el Sr. IVANHOE LOZANO PENAGOS, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía 94.428.870 expedida en Cali; con ocasión del contrato suscrito el 11 de diciembre de 2006, ha incumplido el contrato de arrendamiento por lo tanto debe restituir el inmueble y el establecimiento de comercio a los arrendadores.*

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

SEGUNDA: *Que como consecuencia de lo anterior se declare resuelto el contrato de arrendamiento.*

TERCERA: *Que se condene en costas del proceso y agencias en derecho a IVANHOE LOZANO PENAGOS, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 94.428.870 expedida en Cali; con ocasión del contrato suscrito el 11 de diciembre de 2006.*

3.2 La apoderada de la parte convocante funda sus pretensiones en los siguientes hechos:

1. Los arrendadores: ESPERANZA DOMINGUEZ URREGO mayor de edad, identificada con CC. 41.703.102 expedida en Bogotá y FABIO ESCENOBER RESTREPO mayor de edad, identificado con CC. 19.389.383 expedida en Bogotá, y el arrendatario: IVANHOE LOZANO PENAGOS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía 94.428.870 expedida en Cali; suscribieron un contrato de arrendamiento sobre el inmueble y el establecimiento de comercio denominado BALNEARIO LA FORTALEZA, ubicado en el kilómetro 2 del corregimiento de la Vorágine Vía Cali-Pance inmueble que se encuentra determinado por los linderos que obran en el expediente.
2. La duración del contrato se estipulo en un término de dos años que se empezaron a contar el día 11 de diciembre del año 2006 hasta el 11 de diciembre del 2008, contrato que se ha venido prorrogando hasta la fecha.
3. Los arrendadores y el arrendatario acordaron como canon de arrendamiento la suma de OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

PESOS MCTE (\$850.000) que con los aumentos legales a la fecha cancelan la suma de (\$1.083.000) en consignaciones realizadas a la cuenta corriente del Banco Davivienda número 010128643.

4. En la cláusula sexta del contrato de arrendamiento se estipulo que la actividad principal del establecimiento de comercio seria la recreación, venta de comida, licores y hospedaje.
5. Incumplimiento igualmente a la cláusula séptima del contrato de arrendamiento donde expresamente se prohíbe ceder el contrato de arrendamiento sin previa autorización escrita del arrendador.
6. En la cláusula octava del contrato de arrendamiento se pactó una cláusula que contiene una prohibición especial de cambiar la razón social del establecimiento de comercio, cláusula que se incumplió de acuerdo con el certificado de cámara de comercio que se anexa; donde consta que se inscribió el establecimiento de comercio con el nombre de la CASCADA DE PANCE.
7. En la cláusula décima tercera del contrato de arrendamiento las partes pactaron cláusula compromisoria para dirimir sus posibles conflictos, razón por la cual se acude a la presente solicitud.
8. En la cláusula decima sexta del contrato de arrendamiento se autorizó al arrendatario a realizar arreglos a la piscina, turco, vestier y baños; pero a diferencia de esta autorización, el arrendatario ha realizado obras que están causando perjuicios y

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

que ha ocasionado sanciones por parte de las autoridades competentes.

9. Por realizar actividades que atentan contra la normatividad jurídica permitida para este tipo de establecimientos de comercio, lo que conlleva al cierre definitivo del establecimiento de comercio entregado en alquiler.
10. Incumplimiento a la cláusula duodécima ya que no se les permite a los arrendadores la entrada a la propiedad y de hacerlo les toca con acompañamiento policial por amenazas de muerte.
11. Incumplimiento a la cláusula novena: por haberse retenido elementos propios del establecimiento, así como la desaparición de muchos de ellos consignados en el inventario.
12. Incumplimiento a la cláusula tercera donde en varias ocasiones el arrendatario ha tratado de desconocer la propiedad sobre el inmueble.
13. Adicionalmente se evidencia el incumplimiento del contrato con el certificado de cámara de comercio que se anexo como prueba en donde se inscribió a nombre de la señora FRANCIA ELENA GONZALEZ GALLEG0, el establecimiento LA CASCADA DE PANCE, hechos estos que se dieron después de que la secretaria de gobierno, convivencia y seguridad del Municipio de Cali, decretara el cierre definitivo del establecimiento de

comercio la BALNEARIO LA FORTALEZA, por faltar a las normas de interés general y de orden público alterando el objeto social que era el alojamiento, recreación familiar y el restaurante.

14. Se declara el cierre del establecimiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA por actos que atentan contra la moral y el orden público por medio de las resoluciones 4161.0.21 – 1115/1174.09 de septiembre 20 de 2013, ante la secretaria de gobierno, convivencia y seguridad del municipio de Cali, del cual siempre se presentó como propietaria la señora LUZDEY GONZALEZ GALLEGO.

4. PRONUNCIAMIENTO DE LA PARTE CONVOCADA RESPECTO A LOS HECHOS FUNDAMENTO DE LAS PRETENSIONES.

El apoderado del convocado Señor INVANHOE LOZANO PENAGOS manifestó su oposición a las pretensiones propuestas así:

“me opongo a cada una de las pretensiones por ser inocuas e improcedentes”.

5. EXCEPCIONES PROPUESTAS EN LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

El Doctor MIGDONIO HURTADO CHAVEZ apoderado del señor IVANHOE LOZANO contestó la demanda dentro de la oportunidad legal, y propuso, Excepciones de Mérito o de Fondo –

5.1 FALTA DE ELEMENTO ESENCIAL DEL CONTRATO

5.2 INEXISTENCIA DE OBLIGACION CONTRACTUAL

6. El apoderado de los convocados procedió a responder a cada uno de los hechos del escrito de demanda así:

“A los Hechos

- 5.1 *Al hecho primero: cierto parcialmente, puesto que la relación contractual se suscribió entre la señora DOMINGUEZ URREGO Y EL SEÑOR LOZANO PENAGOS, desvirtuando entonces que hubo relación contractual con el señor FABIO ESCENOBEBER RESTREPO ya que no se suscribió el contrato con dicha persona situación que se demuestra en el contrato de arrendamiento aportado el cual consiste en un arrendamiento del establecimiento de comercio y no del local comercial, el cual no es de propiedad de la convocante y se desconoce en la calidad que actúa en este trámite, ya que la propietaria del establecimiento de comercio es la señora LUZDEY GONZALEZ GALLEGO, siendo la que lo registra el 30 de julio de 2007.*
- 5.2 *Al hecho segundo: es cierto, toda vez que tanto la señora ESPERANZA DOMINGUEZ como el señor IVANHOE LOZANO suscriben el contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio, contrato que denominaron “contrato de arrendamiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA”, con fecha de duración de 2 años, teniendo como fecha de inicio el 11 de diciembre de 2006 y fecha de terminación diciembre 11 de 2008. Tal como consta en el documento aportado en el acápite de prueba.*
- 5.3 *Al hecho tercero: es cierto*
- 5.4 *Al hecho cuarto: es cierto*
- 5.5 *Al hecho quinto: no es cierto requiere probarse, el contrato objeto de controversia nace a la vida jurídica a partir de la firma de las partes el 06 de diciembre de 2006 en esta ciudad. Contrato en el cual se determinó que la fecha de*

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

inicio del mismo sería el día 11 de diciembre de 2006 hasta el 11 de diciembre de 2008, ósea una duración de dos años. Además el establecimiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA fue matriculado por su propietaria LUZDEY GALLEGU GONZALEZ, el día 30 de julio de 2007 en la cámara de comercio de Cali, correspondiéndole la matrícula mercantil No. 718265-1. Por lo tanto en el artículo 1501 de Código Civil se distinguen en cada contrato los elementos que son de su esencia, los de naturaleza y los puramente accidentales. Los elementos esenciales del contrato son aquellos establecidos en el artículo 1502 del Código civil en concordancia con el artículo 1973 del mismo estatuto, siendo aquellos que permiten que se produzca efecto alguno o en consecuencia ocasionen la degeneración del contrato en otro diferente. De lo anterior precisa que en todo acto jurídico no solamente se requiere que las partes otorguen voluntariamente su consentimiento, sino que también exige que lo hagan con cierto grado de conciencia y libertad ya que de lo contrario quedaría viciado de nulidad, esto es que la manifestación de la voluntad de las partes que intervienen en su celebración debe de ser sana y no adolezca de vicios como el error, la fuerza o el dolo, cuya presencia destruye la libertad o la conciencia que la ley presupone para el acto jurídico. De tal forma, argumenta que cuando el presunto contrato de arrendamiento nace a la vida jurídica, no existe el establecimiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA lo cual indica que el contrato no era susceptible de ejecución, toda vez que carecería de un elemento esencial, el bien cuyo uso y goce se concede al arrendatario, por lo cual la falta de elementos esenciales vician la voluntad de las partes por el error en que se incurrió por la arrendadora, al dar en arrendamiento un bien del cual no era propietaria. Adicionalmente el código de Comercio en su artículo 898 establece que “será inexistente el negocio jurídico cuando se haya celebrado sin las solemnidades sustanciales que la ley exija para su formación, en razón del acto contrato y cuando falte algunos de sus elementos esenciales.

- 5.6 *Al hecho sexto: es cierto*
- 5.7 *Al hecho séptimo: no es cierto toda vez que las únicas intervenciones autorizada y realizada se concretaron en*

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

meras operaciones locativas en pro de mejorar la presentación del inmueble, tales como acondicionar en higiénicamente baños, lavamanos, cocina, piscina, turco y demás elementos necesarios para brindar un mejor aspectos por motivos de ornato. Por ello, es obligación del arrendador realizar, no solo las reparaciones necesarias, sino también todas aquellas obras dirigidas a cumplir la obligación de mantener el inmueble en estado de servir, de acuerdo con el artículo 10 del decreto 1469 de 2010.

- 5.8 *Hecho octavo: no es cierto, debe probarse, ya que el cierre del establecimiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA se generó precisamente por la carencia total del uso del suelo y así se demuestra con el acto administrativo sancionatorio contenido en las resoluciones No. 4161124.1238 de septiembre 03 de 2010 y 4161121638 de 29 de junio de 2011 proferido por la Secretaria de Convivencia y Seguridad ciudadana de Cali. El núcleo de la acción investigada recayó en la falta de uso de suelo, lo cual género en contra del arrendatario graves perjuicios de orden económico, material y moral, generando abiertamente un detrimento patrimonial importante para mi representado. Vale recordar que los demandados no son ni han sido propietarios del establecimiento de comercio entregado en arrendamiento, como lo pretenden hacer ver, sustento lo dicho en el hecho primero de esta contestación.*
- 5.9 *Hecho noveno: no es cierto y requiere probarse, al afirmar que “no se le permitió a los arrendadores la entrada a la propiedad y de hacerlos les toca con acompañamiento policial”, es una afirmación temeraria y requiere probar su dicho antes las autoridades pertinentes que en este caso es la Fiscalía General de la Nación, en razón de este dicho obra en dicha entidad denuncia penal por el punible de CALUMNIA, bajo el radicado 760016000193-2010-24803.*
- 5.10 *Al hecho decimo: no es cierto debe probarse la existencia de la afirmación.*
- 5.11 *Al hecho décimo primero: está plenamente demostrado que el contrato tiene como objeto el arrendamiento de establecimiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA, situación debidamente aclarada en el punto primero de esta contestación. Así mismo considera que el establecimiento de*

comercio no era de propiedad de la señora DOMINGUEZ URREGO sino de otra persona, tanto la cláusula segunda del contrato y la cláusula tercera del mismo evidencia que torna inexistente el contrato.

- 5.12 *Frente al desahucio en mención de que habla la demandante, es de atemperarse a lo reglado en el artículo 520 del C. De Comercio, no existe desahucio realizado por la parte demandante requiere probarse cuando y como fue realizado, no obra documento en este proceso que soporte su dicho.*

7. CUANTIA Y JURAMENTO ESTIMATORIO

No se presentó la figura procesal del juramento estimatorio dentro del proceso en estudio, toda vez que la parte demandante no solicitó la condena o monto alguno por concepto de indemnización como consecuencia del incumplimiento al contrato suscrito en la ciudad de Cali el seis (6) de diciembre de 2006, denominado "contrato de arrendamiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA", es decir que sus pretensiones son meramente declarativas.

8. TÉRMINO DEL PROCESO.

Por no haberse señalado término de duración del proceso en el pacto arbitral, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, el término del proceso se estableció en seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las prórrogas o suspensiones que pueda tener el proceso. La primera audiencia de trámite finalizó el día veintinueve de enero de 2015. Por lo que el término corrido para el Tribunal arbitral desde la fecha antes

señalada hasta la presente audiencia de laudo es de 71 días descontando los días de suspensión que de común acuerdo solicitaron las partes.

Por consiguiente el Tribunal se halla dentro de la oportunidad procesal y legal para proferir el laudo.

CAPÍTULO II PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES

El Tribunal encuentra que tanto la doctrina como la Jurisprudencia han considerado **los presupuestos procesales** como aquellos requisitos necesarios para la integración de la relación Jurídico procesal, el profesor Giuseppe Chiovenda definió los presupuestos procesales como *"Las condiciones para que se consiga un pronunciamiento cualquiera favorable o desfavorable sobre la demanda"*¹

Es así como este tribunal una vez estudiados los presupuestos procesales considera que se han dado *ab initio*, y son ellos la capacidad para ser parte, la capacidad procesal, la competencia del juez, demanda en forma y Trámite adecuado; presupuestos que han sido tenidos en cuenta por el Tribunal para asumir competencia en la primera audiencia de trámite.

Ahora bien **respecto de los presupuestos materiales** y teniendo en cuenta que estos son los que deben estar presentes para que el Juez pueda resolver de fondo sobre las pretensiones consagradas en el escrito

¹ (Giuseppe Chiovenda, Instituciones de Derecho Procesal Civil, Volumen I, pág. 77, Editorial Revista Derecho Privado, Madrid, 1.954)

de demanda y respecto de las excepciones presentadas en el escrito de contestación, dichos supuestos son lo que; “*es materia del proceso, es decir la relación jurídica-material o sustancial; Tales presupuestos son: a) la legitimación en la causa; b) el interés para obrar; c) la adecuada acumulación de pretensiones; d) la petición clara, que haga posible la decisión de fondo del Juez; e) la ausencia de cosa juzgada, transacción, caducidad o desistimiento, y f) la no existencia de pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.*”² Estando presentes los presupuestos procesales y materiales, considera este Tribunal que no hay lugar a laudo inhibitorio y por consiguiente es procedente proferir sentencia de fondo.

CAPITULO III

CONSIDERACIONES GENERALES DEL TRIBUNAL

Procede el Tribunal al examen integral de la cuestión litigiosa, haciendo las consideraciones sustanciales y probatorias que permitirán definir sobre la prosperidad o no de las pretensiones incoadas. A sabiendas que entre las excepciones de mérito formuladas por la convocada está la de “*FALTA DE ELEMENTO ESENCIAL EN EL CONTRATO E INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION CONTRACTUAL*”, y no obstante que por su naturaleza, en otras circunstancias, debería estudiarse primeramente, el examen de este aspecto en particular se retomara posteriormente, en el capítulo correspondiente al “*PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS EXCEPCIONES*”.

² Ibidem. (Guiseppe Chiovenda, Instituciones de Derecho Procesal Civil, Volumen I, pág. 77, Editorial Revista Derecho Privado, Madrid, 1.954)

EL PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico puesto a consideración del Tribunal consiste en determinar, en armonía con las normas que rigen la materia (Código Civil y Código de Comercio), si resulta procedente la declaratoria de incumplimiento contractual, resolución o terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y , en consecuencia la restitución del bien dado en arrendamiento, para lo cual habrá de determinarse previamente, si el referido contrato reúne los elementos esenciales para su validez .

En el sub examine la parte demandante solicita la declaratoria de incumplimiento del contrato y por ende, la resolución del mismo con posterior entrega del bien dado en arrendamiento con sustento en que el arrendatario incumplió varias de las cláusulas pactadas en el contrato entre otras;

“CLAUSULA TERCERA: los arrendadores son los propietarios actuales del establecimiento de comercio arrendado;

CLAUSULA SEXTA: el establecimiento de comercio tiene como actividad principal la recreación, venta de comida, licores y hospedaje,

CLAUSULA SEPTIMA: no podrá el arrendatario ceder el presente contrato sin autorización previa y escrita del arrendador. La cesión del contrato, sin esta autorización dará derecho arrendador a terminar

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

unilateralmente el contrato por incumplimiento y para exigir la restitución del establecimiento de comercio;

CLAUSULA OCTAVA: no podrá el arrendatario cambiar la razón social del establecimiento de comercio,

CLAUSULA NOVENA: Renuncia del arrendatario a los requerimientos previstos en los artículos 2035 del C.C. y 424 del C.P.C para ser constituido en mora de hacer el pago total y oportuno de la renta y también a oponerse a la cesación del arrendamiento mediante la prestación de cauciones, renuncia también a alegar el derecho de retención sobre la totalidad o parte de los elementos del establecimiento de comercio arrendado, por cualquier concepto según inventario inicial;

CLAUSULA DUO DECIMA: podrá el arrendador efectuar visitas de inspección al establecimiento de comercio arrendado, con el fin de verificar su destinación, conservación y mantenimiento;

CLAUSULA DECIMA SEXTA: Donde el arrendador autoriza al arrendatario a invertir en el establecimiento comercial para mejoras del mismo donde queda como prioridad arreglos tales como los de: piscina, turco vestieres y baños entre otros hasta por el monto de quince millones de pesos Mcte (\$15.000.000) y en caso de ser necesario invertir más de los acordado será necesaria una autorización por parte del arrendatario, para efectos de la cancelación de la inversión realizada en el establecimiento comercial por parte del arrendador al arrendatario se llegara a un mutuo acuerdo.”

Por su parte el extremo demandado estriba su defensa en los hechos esenciales así;

“FALTA DE ELEMENTO ESENCIAL DEL CONTRATO, ya que los elementos esenciales del contrato son aquellos establecidos en el artículo 1502 del Código civil en concordancia con el artículo 1973 del mismo estatuto, siendo aquellos que permiten que se produzca efecto alguno o en consecuencia ocasionen la degeneración del contrato en otro diferente.

De lo anterior precisa que en todo acto jurídico no solamente se requiere que las partes otorguen voluntariamente su consentimiento,

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

sino que también exige que lo hagan con cierto grado de conciencia y libertad ya que de lo contrario quedaría viciado de nulidad, esto es que la manifestación de la voluntad de las partes que intervienen en su celebración debe de ser sana y no adolezca de vicios como el error, la fuerza o el dolo, cuya presencia destruye la libertad o la conciencia que la ley presupone para el acto jurídico.

De tal forma, argumenta que cuando el presunto contrato de arrendamiento nace a la vida jurídica, no existe el establecimiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA lo cual indica que el contrato no era susceptible de ejecución, toda vez que carecería de un elemento esencial, el bien cuyo uso y goce se concede al arrendatario, por lo cual la falta de elementos esenciales vician la voluntad de las partes por el error en que se incurrió por la arrendadora, al dar en arrendamiento un bien del cual no era propietaria. Adicionalmente el código de Comercio en su artículo 898 establece que “será inexistente el negocio jurídico cuando se haya celebrado sin las solemnidades sustanciales que la ley exija para su formación, en razón del acto contrato y cuando falte algunos de sus elementos esenciales”.

INEXISTENCIA DE OBLIGACION CONTRACTUAL, puesto que no existe relación contractual alguna entre el señor IVANHOE LOZANO PENAGOS y el señor FABIO ESCENOBBER RESTREPO, por cuanto el señor ESCENOBBER RESTREPO no suscribió el contrato en mención, situación que queda demostrado con el documento denominado “contrato de arrendamiento de comercio balneario la fortaleza” con lo cual se demuestra la existencia de un contrato sobre el establecimiento comercio denominado BALNEARIO LA FORTALEZA y no sobre el local comercial en primera instancia, el demandante FABIO ESCENOBBER RESTREPO simplemente ostenta la calidad de poseedor inscrito en razón a las mejoras en terreno ajeno. No existe legitimación en la causa para actuar por parte de este demandante.”

Analizados los argumentos de las partes y en especial el acervo probatorio que obra en el expediente este Tribunal procede al siguiente análisis;

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

En principio corresponde remitirse a la normatividad Colombiana para referirse al contrato de arrendamiento. El arrendamiento es un acuerdo de voluntades en el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado (art. 1973 del Código Civil). En consecuencia el objeto del contrato se encuentra enmarcado en el uso y goce del bien, durante un tiempo cierto en el cual dicho objeto del contrato no es sujeto de consumo, ya que se trata de bienes no fungibles dada su naturaleza. Por ello la contraprestación de la obligación inicial es que el arrendatario se obligue a pagar un precio determinado por ese uso y goce al arrendador³.

Conforme lo dispuesto en el artículo 1502 del Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento requiere cinco elementos para su validez siendo estos; La capacidad, el consentimiento, el objeto lícito, la causa lícita y uno de los más importantes dentro del plano jurídico que permite diferenciar este contrato de los demás; El precio. Es claro entonces que cada uno de los requisitos nombrados es indispensables dentro de la relación contractual.⁴

Frente a estos elementos es necesario ahondar en cada uno de ellos, con el fin de esclarecer a las partes dentro de la controversia lo que sea procedente en virtud de la ley y dentro del mismo marco legal estudiar el contrato objeto de litigio.

³ Bonivento Fernández, Jose Alejandro. Los principales contratos civiles y comerciales. *Librería del Profesional*, 2008, decimaséptima edición, pág 401.

⁴ M.P Ruth Marina Díaz Rueda, Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC4580-2014, Radicación n° 76001-3103-009-1995-11450-01, del 04 de abril de 2014.

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

El artículo 1503 del Código Civil Colombiano establece que la capacidad como uno de los requisitos de validez del contrato, hace referencia expresa a que toda persona que realice dicha convención debe encontrarse libre limitación prevista en la ley para celebrar contratos. Tiene aptitud contractual por lo tanto, todo sujeto de derecho que sea mayor de 18 años y que no haya sido declarado incapaz legalmente. El segundo requisito mencionado es el consentimiento; El perfeccionamiento del contrato de arrendamiento se da con el simple acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio, de tal forma que; en el momento mismo en que las partes expresan su voluntad para arrendar, el contrato se reputa perfecto sin que la ley exija solemnidad alguna. Esa expresión de voluntad para que sea plena no puede adolecer de vicios como los que atacan de manera general el consentimiento; esto es; el error, la fuerza y el dolo (artículo 1508 del Código Civil).

El artículo 1618 indica que una vez conocida claramente la intención de los contratantes debe extractarse de ella más que lo literal de las palabras. Frente al caso en concreto es claro que tanto la señora ESPERANZA DOMINGUEZ URREGO como el señor IVANOHE LOZANO PENAGOS eran perfectamente conscientes y conocedores de la situación concreta bajo la cual se suscribió el contrato denominado, “contrato de arrendamiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA”, es decir, que el establecimiento de comercio no se encontraba registrado y además que los bienes que se encontraban al interior del inmueble donde funcionaba el “Balneario la Fortaleza” hacían también parte integral del contrato de arrendamiento, incluyendo entonces dentro de aquellos bienes el nombre comercial del lugar donde en un principio la convocante ejercía su actividad comercial, aun cuando faltare la formalidad del registro mismo del establecimiento de comercio. Se

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

analizara entonces si la finalidad del contrato fue la de arrendar unas mejoras destinada a un fin comercial determinado incluyendo dentro del dicho contrato una razón social, o bien si se suscribió propiamente un arrendamiento de establecimiento de comercio.

Siguiendo con el análisis de los requisitos de validez del contrato, el artículo 1502 estipula que el objeto del contrato no puede ser ilícito. A su vez el artículo 1523 taxativamente expresa que habrá objeto ilícito en todo contrato que se encuentre prohibido por la ley. El objeto dentro de un acto jurídico bilateral, es la finalidad de la contratación misma, es decir, lo que produce y lo que persigue, de lo cual se desprenden y se crean obligaciones entre las partes. En el caso en consideración la intención inicial fue la de dar en arrendamiento un establecimiento de comercio para desarrollar una actividad comercial específica “*la recreación, venta de comida, licores y hospedaje*”: Es lógico que ese objeto obligacional deberá concretarse con la prestación de entregar en arrendamiento una cosa (establecimiento de comercio) para desarrollar una actividad comercial, satisfaciendo así las exigencias legales⁵,

Con relación a esa temática, la honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia CSJ SC, 6 Mar. 2012, Rad. 2001-00026, expuso;

(...) en lo civil ‘es nulo el acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o

⁵ Mp. Jesús Vall de Rutén Ruiz, Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Exp. 11001-31-03-007-2008-00471-01, del 4 de febrero de 2013.

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

contrato' (art. 1740 C.C.), son causas de nulidad absoluta la incapacidad absoluta de las partes (art. 1742, C.C) la ilicitud de la causa u objeto y la 'omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos' (art. 1740, C.C.); en lo comercial, genera nulidad absoluta la contrariedad de la 'norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa', la incapacidad absoluta de las partes y la 'causa u objetos ilícitos' (art. 899 C. de Co), y en ambos ordenamientos, la incapacidad relativa de las partes, el error, la fuerza, el dolo y las deficiencias de la formalidades habilitantes o tutelares generan nulidad relativa (art. 1741 [2] c.c. y art. 900 C. de Co).

De acuerdo con lo expuesto por la Corte Suprema de Justicia y la revisión documental que corresponde a este tribunal, el contrato suscrito por las partes vinculadas en este proceso, se encuentra viciado toda vez que su objeto no es lícito, lo cual se colige de la lectura de la cláusula sexta del contrato; *" el establecimiento de comercio arrendado tiene como actividad principal la recreación, venta de comida, licores y hospedaje "* actividad comercial que se cumplía en la dirección *"vía Pance la Vorágine Km 2, valle del cauca"* predio calificado como terreno baldío y en el cual se han construido unas edificaciones o mejoras, sobre las cuales verso el contrato para el desarrollo de la actividad prevista como objeto principal del establecimiento comercial.

Es necesario acotar que el predio sobre el cual se construyeron las mejoras donde funcionó desde sus inicios el denominado "Balneario la Fortaleza" ha sido objeto de protección por parte de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC (folio 230 a 233 cuaderno número 3) toda vez que es considerado franja forestal ubicada a 30 metros de la creciente de del río Pance y forma a la vez parte de una

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

fuentes hídricas en una zona de preservación ambiental dentro del Parque Natural Nacional los Farallones (citó la entidad el Decreto 1449 de 1977 art 3).

En esa franja del solo es posible desarrollar actividades de conservación fundadas en efecto protector (Decreto ley 2811 de 1974 artículos 83 y 204, Constitución Política artículos 58,79 y 80) y se excluye taxativamente la norma, la realización de actividades comerciales como se contempla en la Resolución del 29 de julio No. 4161.1.21638 de 2011, en la cual la Subsecretaria de Convivencia y Seguridad de la Alcaldía de Santiago de Cali, resuelve (folios 76 a 82 del Cuaderno número 1) el cierre definitivo del Establecimiento de comercio, por carecer del permiso de “ uso del suelo” el cual no se expedirá en el futuro mientras la zona sea un bien de protección de la nación y el municipio. (Zona de protección y conservación de bosques y fuentes hídricas). (Cuaderno número 3 – folios 230 a 233).

La motivación del contrato no se encuentra prohibida por la ley, sin embargo vistos los requisitos esenciales de la validez, es claro que el contrato en estudio carece de objeto lícito por las razones antes expuestas, en consecuencia resolverá este Tribunal, con fundamento en los artículos 1740 y 1741 del Cód. Civil; Sobre este mismo particular la honorable Corte Suprema de Justicia, ha dicho que corresponde al administrador de justicia;

“La Corte, en cuanto hace al artículo 15 de la Ley 95 de 1890, que con un tenor similar en el punto que se examina antecedió al artículo 2º de la Ley 50 de 1936, señaló que “[s]i bien [dicho precepto] impone al Juez la obligación de declarar de oficio la nulidad absoluta cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato, esta atribución no puede ejercerla indistintamente respecto de todo acto que figure en el juicio, sino sólo con relación a aquellos cuya validez o nulidad tenga influencia en la decisión del

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

litigio; pues dicha disposición tiene precisamente por objeto que el Juez no reconozca validez para los efectos del fallo a un acto o contrato absolutamente nulo (Cas. Civ., sentencia de 8 de febrero de 1923, G.J. T. XXIX, pág. 345; se subraya). La Corporación desarrolló los requisitos necesarios para que proceda la declaratoria oficiosa de nulidad absoluta de un acto o contrato, en los siguientes términos: “Y el poder excepcional que al Juez le otorga el artículo 2º de la Ley 50 de 1936 para declarar de oficio la nulidad absoluta no es irrestricto o ilimitado, sino que por el contrario está condicionado por la concurrencia de tres circunstancias: 1ª, que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato, es decir, que a la vez que el instrumento pruebe la celebración del acto o contrato contenga, muestre o ponga de bulto por sí solo los elementos que configuran el vicio determinante de la nulidad absoluta; 2ª, que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos u obligaciones para las partes; y 3ª, que al pleito concurren, en calidad de partes, las personas que intervinieron en la celebración de aquel o sus causahabientes, en guarda del principio general que enseña que la declaratoria de nulidad de un acto o contrato en su totalidad no puede pronunciarse sino con audiencia de todos los que lo celebraron” (Cas. Civ., sentencia de 5 de abril de 1946, G.J. T.LX, pág. 363; se subraya).⁶ En consecuencia y en cumplimiento de los elementos necesarios para la declaración del tal, este Tribunal declara la nulidad del “contrato de arrendamiento de establecimiento BALNEARIO LA FORTALEZA”.

El establecimiento de comercio se entiende como un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa (art. 515 Cód. de Comercio), pero para que este establecimiento de comercio nazca a la vida jurídica debe de cumplir los requisitos previstos en el artículo 2 de la Ley 232 de 1995;

⁶ M.P. Arturo Solarte Rodríguez, Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC10326-2014, radicado No. 25307-31-03-001-2008-00437-01, del 05 de agosto de 2014.

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

“Artículo 2o. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, es obligatorio para el ejercicio del comercio que los establecimientos abiertos al público reúnan los siguientes requisitos:

a) Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la autoridad competente del respectivo municipio. Las personas interesadas podrán solicitar la expedición del concepto de las mismas a la entidad de planeación o quien haga sus veces en la jurisdicción municipal o distrital respectiva;

b) Cumplir con las condiciones sanitarias descritas por la Ley 9ª de 1979 y demás normas vigentes sobre la materia;

c) Para aquellos establecimientos donde se ejecuten públicamente obras musicales causante de pago por derechos de autor, se les exigirá los comprobantes de pago expedidos por la autoridad legalmente reconocida, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 23 de 1982 y demás normas complementarias;

d) **Tener matrícula mercantil vigente de la Cámara de Comercio de la respectiva jurisdicción;** (negrilla y subraya fuera de texto)

e) Comunicar en las respectivas oficinas de planeación o, quien haga sus veces de la entidad territorial correspondiente, la apertura del establecimiento “

Como consta en los hechos del presente caso, así como en los elementos probatorios aportados, se tiene que para el momento de suscribir el contrato denominado “contrato de arrendamiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA”, no es posible considerar la existencia del establecimiento comercial BALNEARIO LA FORTALEZA por cuanto no cumplía con los requisitos de ley antes mencionados, en especial la matrícula mercantil, documento sin el cual no se obtendrían los demás

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

permisos y certificaciones que exige el Municipio como es el respectivo uso del suelo. Al no estar registrado dicho establecimiento de comercio en la Cámara de Comercio de Cali al momento de suscribir el contrato, tampoco se hizo la correspondiente comunicación a la oficina de planeación del municipio de Cali, pues las actividades comerciales descritas en el contrato, las mismas que venía desarrollando la señora ESPERANZA DOMINGUEZ URREGO antes del 6 de diciembre de 2006, se hacían de manera informal, y que ella tuvo seguramente previsto registrar, como era el denominado "BALNEARIO LA FORTALEZA" pero nunca lo hizo. Así se observa en el archivo fotográfico que fue aportado por la apoderada de la convocante, para demostrar la condición en que se encontraban las construcciones y el lugar donde se desarrollaba la actividad comercial, al momento de suscribir el contrato, esto es, el 6 de diciembre de 2006. (Folios 181 a 186 del cuaderno 3) .

El certificado de existencia y representación legal que otorga la Cámara de Comercio de Cali al establecimiento de comercio denominado "BALNEARIO LA FORTALEZA" (Folio 064 Cuaderno No. 1) se expidió a quien lo solicitó en calidad de propietaria. Quien figura en el registro mercantil como propietaria del establecimiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA es la señora LUZDEY GONZALEZ GALLEGO, conforme la inscripción que consta el día treinta (30) de julio de 2007, matrícula mercantil No. 718266-2., la misma que fue cancelada - por su propietaria - el día 14 de agosto de 2012,

Analizados los argumentos de las partes y el acervo probatorio que obra en el expediente, a fin de resolver lo que la parte demandante solicita, es decir, declarar el incumplimiento del contrato denominado "contrato de arrendamiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA", por ende la

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

resolución del mismo y la posterior entrega del bien inmueble donde funcionaba el Balneario la Fortaleza, en razón a que el arrendatario incumplió varias de las cláusulas contractuales; es menester retomar el tenor literal de las cláusulas contractuales incumplidas;

“CLAUSULA TERCERA: los arrendadores son los propietarios actuales del establecimiento de comercio arrendado;

La arrendadora; señora ESPERANZA DOMIGUEZ URREGO, no ha tenido la propiedad de las mejoras levantadas en el predio descrito en el contrato denominado “contrato de arrendamiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA.” como se desprende de la escritura pública número 2925 del 15 de septiembre de 201º, de la Notaria Trece del Círculo de Cali, obrante a folio 210 y 211 del cuaderno número 3,, pues el propietario de las mismas según dicha escritura pública, es el señor FABIO ESCENOBER RESTREPO.

Tampoco tuvo registro que la acredite como propietaria del establecimiento de comercio “BALNEARIO LA FORTALEZA” ya que el primer registro que existe para el nombre de ese establecimiento de comercio y que fue aportado al expediente por la Cámara de Comercio de Cali, fue solicitado por la Señora LUZDEY GONZALEZ GALLEGO (folio 064 del cuaderno 1) el 30 de julio de 2007, un año después de firmado el contrato denominado “contrato de arrendamiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA”.

Conforme los documentos obrantes en el proceso, la señora LUZDEY GONZALEZ GALLEGO, es la compañera del Señor IVANHOE LOZANO PENAGOS, quien suscribió el contrato de arrendamiento con la Señora

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

ESPERANZA DOMINGUEZ URREGO, en calidad de arrendatario. No obstante que en los testimonios recepcionados en el expediente se reconoce que la Señora ESPERANZA DOMINGUEZ URREGO era “propietaria” del negocio “Balneario la Fortaleza”, y que ella con su esposo FABIO ESCENOBBER RESTREPO, eran quienes desarrollaban la actividad comercial de venta de comidas y licores, de acuerdo con lo dispuesto en las normas citadas y transcritas, al momento de suscribirse el contrato, no existía registro alguno sobre un establecimiento e comercio denominado BALNEARIO LA FORTALEZA. Este nombre fue registrado por la Señora LUZDEY GONZALEZ GALLEGO, un año después de haberse firmado el contrato.

CLAUSULA SEXTA: el establecimiento de comercio tiene como actividad principal la recreación, venta de comida, licores y hospedaje,

Se ha reiterado suficientemente en el presente capítulo que la ubicación del predio donde ha funcionado (con y/ o sin permiso de la autoridad competente) el Balneario la Fortaleza; es decir, que esa actividad comercial que se ha ejercido en dicho predio, se encuentra expresamente prohibida por la ley.

CLAUSULA SEPTIMA: no podrá el arrendatario ceder el presente contrato sin autorización previa y escrita del arrendador. La cesión del contrato, sin esta autorización dará derecho arrendador a terminar unilateralmente el contrato por incumplimiento y para exigir la restitución del establecimiento de comercio;

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

El señor IVANHOE LOZANO PENAGOS, a la fecha sigue cancelando el valor correspondiente a los cánones de arrendamiento; sin que haya habido cesión del contrato, corresponde al propietario de dichas mejoras Señor FABIO ESCENOBER RESTREPO, esposo de ESPERANZA DOMINGUEZ URREGO, de acuerdo con el Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria (folio 36-38 del Cuaderno No.1) solicitar la restitución de las mismas, ante la jurisdicción ordinaria.

CLAUSULA OCTAVA: no podrá el arrendatario cambiar la razón social del establecimiento de comercio,

Quien obtuvo el primer registro sobre el establecimiento de comercio "BALNEARIO LA FORTALEZA" fue la señora LUZDEY GONZALEZ GALLEGU, de acuerdo con el documento que la ley contempla como medio de prueba para ello. Artículos 26 y 27 del Co Co

CLAUSULA NOVENA: Renuncia del arrendatario a los requerimientos previstos en los artículos 2035 del C.C. y 424 del C.P.C para ser constituido en mora de hacer el pago total y oportuno de la renta y también a oponerse a la cesación del arrendamiento mediante la prestación de cauciones, renuncia también a alegar el derecho de retención sobre la totalidad o parte de los elementos del establecimiento de comercio arrendado, por cualquier concepto según inventario inicial,

**Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral**

El señor IVANHOE LOZANO PENAGOS, a la fecha sigue cancelando el valor correspondiente a los cánones de arrendamiento;

Partiendo del concepto mismo de “establecimiento de comercio”, y de las actividades comerciales susceptibles de desarrollar en la jurisdicción donde ese establecimiento cumple su objeto, es claro que el contrato suscrito entre las partes del presente proceso arbitral, no versaba sobre un establecimiento de comercio pues el establecimiento de comercio objeto de contrato de arrendamiento, no había nacido a la vida jurídica, versaba más bien sino sobre un conjunto de bienes arrendados para un determinado fin, que de acuerdo con los documentos obrantes en el expediente tampoco era susceptible de desarrollar. El contrato en consecuencia carece de uno de sus elementos esenciales para su validez como es el objeto lícito y no resulta procedente declarar un incumplimiento contractual respecto de un contrato que no nació a la vida jurídica y respecto de la restitución del inmueble, debe ser el propietario de dichas mejoras quien se encuentra legitimado para incoar tal solicitud ante la justicia ordinaria y corresponderá a él, obtener de las autoridades municipales los permisos y autorizaciones para volver a ocupar dichas mejoras, conforme los usos de conservación previstos en las normas citadas, por lo que, conforme a lo anterior resolverá este tribunal a la pretensión de la convocante.

Frente a la segunda pretensión invocada por la apoderada de la parte convocante - declarar resuelto el contrato- dicho contrato no nació a la vida jurídica y al no producir efectos jurídicos correspondería a este tribunal pronunciarse sobre la nulidad del contrato y la consecuencia principal de dicha declaratoria, es decir, ordenar las cosas vuelvan al

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

estado en el cual se encontraban, en este caso, al mismo estado en el que se hallarían como si no hubiese existido el acto o contrato, sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita (Artículo 1746 del Código Civil).

Si frente al contrato inicial se declarara la nulidad por objeto ilícito, no podría este tribunal ordenar la restitución del establecimiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA por cuanto ESPERANZA DOMINGUEZ URREGO, nunca fue propietaria del mismo, ni tampoco es propietaria de las mejoras existentes en el predio ubicado en el K2 de LA VIA Pance siendo el propietario de dichas mejoras el señor FABIO ESCENOBER RESTREPO, su esposo conforme el Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria (Folio 36-38 del Cuaderno No.1) quien no hizo parte del contrato objeto de este proceso arbitral. Sobre los bienes muebles que al momento de suscribirse el contrato denominado, "contrato de arrendamiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA" no obra descripción de ellos en el expediente ni como anexo de "inventario" sobre los cuales el tribunal pudiera pronunciarse.

CAPITULO IV DE LAS PRUEBAS, SU DECRETO Y PRÁCTICA

El Tribunal procedió a decretar y practicar la totalidad de las pruebas solicitadas;

1. PRUEBAS DE LA PARTE CONVOCANTE.

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

Conforme a lo solicitado por la convocante en escrito de descorrimento de la excepciones obrante a folio 083 del cuaderno numero 1 DEMANDA ARBITRAL Y SUBSANACION - CONTESTACION DEMANDA- EXCEPCIONES DE FONDO se decretan las siguientes pruebas:

1.1 DOCUMENTALES

1.1.1. Admitanse y Ténganse como medios de prueba con el valor que la ley le asigne, a los documentos aportados con la solicitud de convocatoria, descritos en acápite denominado pruebas y anexos

1.1.2. INTERROGATORIO DE PARTE

Decrétese el interrogatorio de parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso al señor **IVANHOE LOZANO PENAGOS**, para que conteste el interrogatorio que le formule la parte sobre hechos materia del proceso, diligencia que se llevará a cabo el día viernes **27 del mes de Febrero de 2015, a las 9:00 a.m.**, quien deberá ser citado en la calle 15 Nro. 6-32 Centro Comercial El Gran Comercio, Local 85-94 Cali.

1.1.3 DECLARACION DE TERCEROS

Decretase la recepción del testimonio de las siguientes personas quienes declararán bajo juramento, lo que sepan y les conste sobre los hechos de la demanda.

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

JORGE ANTONIO DOMINGUEZ URREGO, mayor de edad y vecino de Bogotá identificado con la cedula de ciudadanía número 79`206.214; diligencia que se llevará a cabo el día **Martes 03 del mes de Marzo de 2015, a las 9:00 a.m.**, a quien se le citara en la Calle 58 SUR Nro. 66 A 79 Apartamento 204 Barrio Madalena en la ciudad de Bogotá

LIBNEY VILLA OSPINA, Mayor de edad y vecina de Pance identificada con la cedula de ciudadanía número 31`944.762, diligencia que se llevará a cabo el día **Martes 03 del mes de Marzo de 2015, a las 10:00 a.m.**, a quien se le citara en el corregimiento de Pance Kilometro 1 Via principal a Pance, Sector la Vorágine sector la Playita.

2 PRUEBAS DE LA PARTE CONVOCADA

2.1. DOCUMENTALES

Admítanse y Ténganse como medios de prueba con el valor que la ley le asigne, a los documentos aportados con la contestación de la demanda presentada el día (17) de octubre de 2014 obrante a Folios 45 a 082 del cuaderno 1, DEMANDA ARBITRAL- SUBSANACION- CONTESTACION DEMANDA, que serán apreciados en su oportunidad legal.

2.2. DECLARACION DE TERCEROS

FARIDE LOZANO PENAGOS mayor de edad y vecina de Cali identificada con la cedula de ciudadanía número 66`839.635 diligencia

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

que se llevará a cabo el día **Martes 03 del mes de Marzo de 2015, a las 3:00 p.m.**, a quien se le citara en la Avenida 2ª D - Nro. 51 N 43 en la ciudad de Cali.

FRANCIA HELENA GONZALEZ mayor de edad y vecina de Cali identificada con la cedula de ciudadanía número 1`143.847.146 expedida en Cali, diligencia que se llevará a cabo el día **Martes 03 del mes de Marzo de 2015, a las 4:00 p.m.**, a quien se le citará en la Calle 18 - Nro. 18 39 en la ciudad de Cali.

2.3. INSPECCIÓN JUDICIAL

Decrétese inspección judicial en los términos previstos en el artículo 189 del Código General del Proceso con el fin de determinar lo solicitado por el apoderado de la parte convocada; es decir; la ubicación del inmueble, su estado actual y funcionamiento. Diligencia que se llevará a cabo el día **Jueves 12 del mes de Marzo de 2015, a las 9:00**

a.m.

La inspección judicial se llevó a cabo en el día y hora previstos, en el sitio denominado Balneario La Fortaleza ubicado en el Km 2 Vía Pance – Corregimiento La Vorágine – Zona rural de Pance. La transcripción de las diligencias practicadas en el sitio, así como las intervenciones de los apoderados de las partes y el correspondiente archivo fotográfico obran en el cuaderno 3 de Folios 086 a folio 135.

2.4. OFICIOS:

**Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral**

Se ordena Oficiar a la FISCALIA GENERAL DE LA NACION, con el fin de que se sirva remitir a este Tribunal las diligencias adelantadas dentro de la investigación radicada bajo el número **760016000193-2010-24803**. Por secretaria se libraré el oficio correspondiente

3. PRUEBAS DE OFICIO

Se ordena oficiar a la Cámara de Comercio de Cali con el fin de que se sirva allegar:

- 1- El registro original y matricula mercantil del establecimiento de comercio denominado BALNEARIO LA FORTALEZA en el año 2007.
- 2- Que se allegue el certificado de existencia y representación legal del establecimiento de comercio denominado TURISMO EN CALI S.A.S.

CAPÍTULO V

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS

El Doctor MIGDONIO HURTADO CHAVEZ apoderado del señor IVANHOE LOZANO propuso las siguientes excepciones;

“Excepciones de Mérito o de Fondo

5.13 FALTA DE ELEMENTO ESENCIAL DEL CONTRATO

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

La parte convocada funda su excepción esgrimiendo que los elementos esenciales del contrato son aquellos establecidos en el artículo 1502 del Código civil en concordancia con el artículo 1973 del mismo estatuto, siendo aquellos que permiten que se produzca efecto alguno o en consecuencia ocasionen la degeneración del contrato en otro diferente.

Precisa que en todo acto jurídico no solamente se requiere que las partes otorguen voluntariamente su consentimiento, sino que también exige que lo hagan con cierto grado de conciencia y libertad ya que de lo contrario quedaría viciado de nulidad, esto es que la manifestación de la voluntad de las partes que intervienen en su celebración debe de ser sana y no adolezca de vicios como **el error**, la fuerza o el dolo, cuya presencia destruye la libertad o la conciencia que la ley presupone para el acto jurídico.

De tal forma, argumenta que cuando el presunto contrato de arrendamiento nace a la vida jurídica, no existe el establecimiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA lo cual indica que el contrato no era susceptible de ejecución, toda vez que carecería de un elemento esencial, el bien cuyo uso y goce se concede al arrendatario, por lo cual la falta de elementos esenciales vician la voluntad de las partes por el error en que se incurrió por la arrendadora, al dar en arrendamiento un bien del cual no era propietaria. Adicionalmente el código de Comercio en su artículo 898 establece que “será inexistente el negocio jurídico cuando se haya celebrado sin las solemnidades sustanciales que la ley exija para su formación, en

razón del acto contrato y cuando falte algunos de sus elementos esenciales”.

INEXISTENCIA DE OBLIGACION CONTRACTUAL

La parte convocada alega que no existe relación contractual alguna entre el señor IVANHOE LOZANO PENAGOS y el señor FABIO ESCENOBER RESTREPO, por cuanto el señor ESCENOBER RESTREPO no suscribió el contrato en mención, situación que queda demostrado con el documento denominado “contrato de arrendamiento de comercio balneario la fortaleza” con lo cual se demuestra la existencia de un contrato sobre el establecimiento comercio denominado BALNEARIO LA FORTALEZA y no sobre el local comercial en primera instancia, el demandante FABIO ESCENOBER RESTREPO simplemente ostenta la calidad de poseedor inscrito en razón a las mejoras en terreno ajeno. No existe legitimación en la causa para actuar por parte de este demandante.

Teniendo en cuenta la excepción de fondo propuesta por el apoderado de la parte convocada, este Tribunal se detiene a analizar el error en el consentimiento, puesto que se alega la falta de elemento esencial del contrato, por parte del apoderado de la convocada cuando expresa ; *“cuando el presunto contrato de arrendamiento nace a la vida jurídica, no existe el establecimiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA lo cual indica que el contrato no era susceptible de ejecución, toda vez que carecía de un elemento esencial que vician la voluntad de las partes por el error en que se incurrió por la arrendadora, que dio en arrendamiento un bien del cual no era propietaria”*

Así las cosas se remite el tribunal al artículo 1511 según el cual se viciara el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre el cual versa el contrato es diversa de lo que se cree, es decir que si por alguna de las partes se entiende objeto distinto del contratado; para este Tribunal no se configura error en el consentimiento puesto que las partes dentro del contrato a través de los interrogatorios de parte que obran como prueba del proceso (visto defolio 136 a 142 del Cuaderno No. 3) rendido por el señor IVANHOE LOZANO PENAGOS y de acuerdo con los diferentes actos ejercidos durante la presunta relación contractual desde el año 2006, es claro que el contrato de arrendamiento verso sobre el establecimiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA lugar donde el señor convocado ejerció actos de comercio desde el año 2006 hasta el año 2014 cuando cancelo la matricula mercantil del mismo (folio 8 Cuaderno 1) y cambio la razón social del mismo, (folio 9 del cuaderno 1 - Certificado de Existencia y representación legal del establecimiento de comercio denominado CASCADAS DE PANCE)

CAPTÍTULO VI COSTAS Y GASTOS DEL PROCESO

De acuerdo con el artículo 25 de la Ley 1563 de 2012, fracasada la conciliación procedió el tribunal a fijar los honorarios del árbitro, del secretario, los gastos de administración y funcionamiento del Tribunal y otros gastos del proceso, conforme consta a folio 030 y 031 del cuaderno número 3;

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

PRIMERO: FIJAR la cantidad de: \$1.267.110= como honorarios para el árbitro único

SEGUNDO: FIJAR la cantidad de \$633.555= como honorarios para la Secretaria del Tribunal.

TERCERO. FIJAR la cantidad de \$633.555= más la cantidad de \$714.560= como Impuesto al Valor Agregado (IVA) para atender los gastos de administración del Tribunal que se deben pagar al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali; de esta suma, el anticipo de \$714.560= .con inclusión del IVA, fue cancelado por la parte demandante al momento de la presentación de la solicitud de demanda arbitral.

CUARTO. FIJAR la cantidad de \$616.000= para atender los gastos de funcionamiento del Tribunal. Esta partida no genera Impuesto al Valor Agregado (IVA).

CAPITULO VII

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto en las consideraciones que preceden, el Tribunal de Arbitramento constituido para dirimir, en derecho, las diferencias surgidas entre **ESPERANZA DOMINGUEZ URREGO E IVANHOE LOZANO PENAGOS** con ocasión del contrato denominado "contrato de arrendamiento de comercio BALNEARIO LA FORTALEZA", suscrito en la

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

ciudad de Cali el seis (6) de diciembre de 2006, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE

PRIMERO: Declarar probada la excepción "*inexistencia de relación contractual*", toda vez que el señor FABIO ESCENOBBER RESTREPO no hace parte de la relación contractual objeto de la Litis. Con relación a las pretensiones declarativas primera y segunda, estas no prosperan por cuanto el contrato objeto de la Litis es nulo en razón a que adolece de objeto lícito.

SEGUNDO: Ordenar la expedición de copias auténticas de esta providencia con destino a las partes.

TERCERO: Ordenar la expedición de copias auténticas de esta providencia con destino a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C, y a la Subsecretaría de Convivencia y Seguridad de la Alcaldía Municipal de Santiago de Cali. .

CUARTO: Abstenerse de dar aplicación al artículo 10 de la Ley 1395 de 2010, hoy artículo 206 del Código General del proceso, por cuanto no hay lugar a ello.

Cámara de Comercio de Cali- Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Tribunal de Arbitramento de Esperanza Domínguez Urrego
Contra
Ivanhoe Lozano Penagos
Laudo arbitral

QUINTO: Una vez ejecutoriada la presente providencia hacer entrega del informe de gastos del tribunal.

Esta providencia queda notificada en estrados.

EL Árbitro



GLORIA INES HURTADO LANGER