



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**CONCILIEMOS**  
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
**3148238225**  
conciliacion@camaraarmenia.org.co  
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

## TRIBUNAL DE ARBITRAJE

### CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO

Contra

**RIVIERA PARK S.A.S.**

Armenia, veinte (20) de enero de dos mil veinticinco (2025).

### LAUDO ARBITRAL

El Tribunal de Arbitraje constituido para dirimir en derecho las controversias entre la Parte Convocante **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO** y la Parte Convocada **RIVIERA PARK S.A.S.**, una vez surtidas todas las etapas procesales previstas en la ley arbitral aplicable, profiere el presente Laudo Arbitral con el cual se resuelve el conflicto jurídico que las partes sometieron a su conocimiento.

### 1. ANTECEDENTES PROCESALES

#### 1.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES

Los extremos procesales en este proceso arbitral son los siguientes:

#### **PARTE DEMANDANTE:**

**CAMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDIO**, identificada con el NIT número 890.000.3321, y quien concurre por conducto de su representante legal, Dr. RODRIGO ESTRADA REVEIZ, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cedula de ciudadanía N° 19.368.321.

#### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



## **PARTE DEMANDADA:**

**RIVIERA PARK S.A.S.**, identificada con el NIT: 901.460.065-1, representada legalmente por ANDRES FELIPE MORALES TORRES, identificado con la C.C. N° 1.094.918.044.

### **1.2. LA DEMANDA ARBITRAL**

La parte convocante **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDIO**, presentó demanda arbitral por intermedio de apoderado judicial, ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío en contra de la empresa **RIVIERA PARK SAS**.

Con fecha 17 de julio de 2024, la apoderada de la parte demandante, presentó escrito de sustitución de la demanda, con un documento anexo.

#### **1.2.1. LOS HECHOS DE LA DEMANDA ARBITRAL**

En virtud a que la demanda inicialmente presentada fue sustituida el 17 de julio de 2024 y subsanada el 5 de agosto de 2024, tenemos que el resumen de los hechos en que la Parte Convocante **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDIO**, fundamenta su demanda fueron las siguientes:

**“PRIMERO:** Conforme documento privado, con fecha de iniciación del contrato del 18 de marzo del año 2021, entregó a título de arrendamiento a la empresa RIVIERA PARK SAS, identificada con el NIT: 901.460.065-1.

**SEGUNDO:** El día 13 de abril de 2023, se suscribió un otro si al contrato de arrendamiento, LA CAMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUNDIO, mediante el cual se cedió la posesión contractual fungiendo en la actualidad como arrendatario EMPRESA RIVIERA PARK SAS, identificada con el NIT: 901.460.065-1, en calidad de arrendatario, el inmueble ubicado en Kilometro 7 Vía Armenia — La Tebaida, denominado antiguo CENEXPO, en Armenia, Quindío.

**TERCERO:** en el otro si se modificaron las siguientes clausulas:

**Clausula Segunda:** En el sentido que el canon de arrendamiento a partir del de mayo de 2023, quedara en la suma de \$ 7.000.000 (siete millones

#### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**3148238225**

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

de pesos) más IVA y a partir de mayo de 2024, y así sucesivamente se incrementara de conformidad con el IPC.

**Clausula Tercera:** Se modificará en el sentido que el presente contrato se prorrogara por dos años adicionales es decir hasta el 25 de marzo de 2025. Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento según el otro si, la suma de \$7.000.000, (SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE.), la que, al tenor del contrato, deberían ser cancelados del 01 al 05 de cada mes.

**CUARTO:** Como termino de duración del contrato se fijó dos (02) años prorrogables.

**QUINTO:** El demandado incumplió con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento desde mayo de 2023.

**SEXTO:** El demandado renunció expresamente a la constitución de mora y todos los requerimientos legales, tal como se desprende del contrato de arrendamiento.

**SEPTIMO:** El inmueble consta del servicio de energía y agua, cuyo pago corresponde al ARRENDATARIO, quien se encuentra adeudando la suma de: \$ 26.643.380, por concepto de recibo de acueducto de la empresa EPA \$ 19.127.052, por concepto recibo de energía de la empresa EDEQ.

Con ocasión de esta omisión en el pago de los servicios públicos, por parte del arrendatario, la Cámara de Comercio fue reportada en el boletín de deudores BDME, que publica la Contaduría General de la nación consultado el pasado 05 de marzo de 2024, generando los correspondientes perjuicios al actor. Como se prueba con las facturas de cobro a la fecha.

**OCTAVO:** LOS LINDEROS DEL INMUEBLE OBJETO DE RESTITUCION están contenidos en la escritura pública No. 2465 del 05 de agosto del 2008, de la Notaria Primera del circulo de Armenia, Quindío y son los siguientes:  
LOTE No. 2, UBICADO EN EL KILÓMETRO 7 vía QUE COMUNICA A LA CIUDAD DE ARMENIA CON EL MUNICIPIO DE LA TEBAIDA, EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDIO, con un área de 42.770,70 metros cuadrados y comprendido dentro de los siguientes linderos, según Licencia para subdivisión de lote modalidad reloteo, Resolución No. 28-000016 expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Armenia / Quindío, de fecha Julio 14 de 2.008, y plano que se protocoliza:

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**3148238225**  
conciliacion@camaraarmenia.org.co  
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

### Partiendo del punto NO 14 B, con coordenadas (Norte 1920.0; Este 4920.85) el cual está ubicado en la intersección que forma la prolongación del lindero izquierdo del lote y la línea paralela al eje que hace la margen derecha de la vía antes referida, desde este punto se sigue. Pasando por el punto No 18 de coordenadas (Norte 192397; Este 4915.18 y que corresponde al paral izquierdo de la puerta de acceso a las actuales instalaciones de CENEXPO) se continua a lo largo del cerco de alambre existente con dirección (N55052'00't w y una distancia de 190.66 metros, hasta llegar al punto, No 2, de coordenadas (Norte 2026.98; Este 4763.04) y que corresponde a intersección de cercos, del punto No 2 se gira con dirección (N550 50' 55" E) se sigue a lo largo del duro de cerramiento en malla y tubería metálica en una longitud de 104.71 metros hasta Coordenadas (Norte 2113.63; Este 4821.82 y es esquina del muro en mención). Del punto No 3 se continúa por la línea del muro de cerramiento en malla en dirección S 560 24' 00" E y una longitud de 17.11 metros hasta llegar al punto N O 4, con coordenadas (Norte 2104.10; Este 4835.98), de aquí seguimos por la línea del muro de cerramiento en malla en una dirección de N 80 41' 51" E y una longitud de 45.88 metros hasta llegar al punto No 5, con coordenadas (Norte 2110.35; Este 4881.15), de este punto continuamos a lo largo del muro de cerramiento en malla con dirección S 560 32' 18"E y 12.69 metros, hasta llegar al punto Ng 6, con coordenadas (Norte 2103,19; Este 4891.99), de este punto nos apartamos del muro de cerramiento en malla con dirección N 850 00' 53" E y siguiendo la cerca de alambre de púas existente en una longitud de 35.11 metros llegamos al punto No 7, el cual tiene coordenadas (Norte 2141.26; Este 4895.31 es esquina de cerco), de aquí se continua a lo largo del cerco de alambre con dirección OESTE y una longitud de 38.42 metros hasta llegar al punto No 8, de coordenadas (Norte 2139.62; Este 4854.77 es esquina de cerco), de este punto continuamos por la línea del cerco de alambre con dirección N 510 50' 19" W y una longitud de 29.51 metros hasta llegar al punto No 9, con coordenadas (Norte 2156.40; Este 4833.42 punto de intersección de cercos), lindando entre los puntos (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 con terrenos de CENEXPO), del punto Ng 9 se sigue a lo largo del cerco de alambre con dirección N720 43'54" E y una longitud de 96.89 metros hasta llegar al punto No 12 con coordenadas (Norte 2185.16, Este 4925.95), desde este punto se sigue a lo largo de cerco de alambre con dirección S 690 52' 22" E y una longitud de 59.43 metros hasta llegar al punto NO 13, de coordenadas (Norte 2164.71; Este 4981.75), de este punto se continua a lo largo del cerco de alambre en dirección S. 370 25' 08" E pasando antes por el punto No 14 hasta completar una longitud de 126.63 metros y llegar al punto 14 A; de coordenadas (Norte 2064.13; Este 5058.71), el cual está ubicado en la intersección que hacen la prolongación de la línea formada

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**3148238225**

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

por los puntos (13,14 y 14A) con la paralela al eje (margen derecha) de la vía que comunica a Armenia con el municipio de la Tebaida. Lindando por este costado entre los puntos (9, 12, 13,14 y 14A) con predios de A. J NACIONAL DE INVERSIONES Y CIA. LTDA. De este punto se sigue por la línea paralela al eje de la vía (margen derecha) en dirección S 430 43 08" W y una longitud de 199.44 metros hasta encontrar el punto No 148; que fue el lugar de partida. Lindando por este costado (frente del lote) con la vía ya referida. El área comprendida entre los anteriores linderos es de 42.770.70 m2. ###

**NOVENO:** El arrendatario adeuda los siguientes emolumentos:

- a) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de mayo de 2023, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de junio de 2023, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- b) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de junio de 2023, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de julio de 2023, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- c) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de julio de 2023, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de agosto de 2023, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- d) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de agosto de 2023, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de septiembre de 2023, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- e) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2023, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de octubre de 2023, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- f) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de octubre de 2023, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de noviembre de 2023, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación

**CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN**

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**CONCILIEMOS**  
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
**3148238225**  
conciliacion@camaraarmenia.org.co  
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

- g) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon arrendamiento del mes noviembre de 2023, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de diciembre de 2023, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- h) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2023, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de enero de 2024, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- i) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de enero de 2024, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de febrero de 2024, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- j) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de febrero de 2024, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de marzo de 2024, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- k) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de marzo de 2024, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de abril de 2024, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- l) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de abril de 2024, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de mayo de 2024, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- m) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de mayo de 2024, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de junio de 2024, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- n) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de junio de 2024, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de julio de 2024, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**3148238225**

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

o) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de julio de 2024, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de agosto de 2024, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación

p) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de clausula penal.

q) La suma de \$ 26.643.380 por concepto de recibo de acueducto de la empresa EPA

r) La suma de \$ 19.127.052 por concepto recibo de energía de la empresa EDEQ.

### **1.2.2. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA ARBITRAL.**

Las pretensiones formuladas por la Parte demandante, **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDIO** en la demanda arbitral sustituida y subsanada fueron las siguientes:

#### **“PRETENSIONES DECLARATIVAS**

**PRIMERO:** Dar por terminado el contrato de arrendamiento consignado en documento con fecha de iniciación del contrato el 18 de marzo de 2021, cuyo arrendatario es la empresa RIVIERA PARK SAS identificado con NIT: 901.460.065-1, por haber incumplido este último el contrato de arrendamiento, como es por la falta de pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de mayo de 2023 a la presentación de la demanda.

**SEGUNDA:** Declarar que RIVIERA PARK SAS identificado con NIT: 901.460.065-1, restituya al demandante el inmueble ubicado en Kilómetro 7 Vía Armenia – La Tebaida, denominado antiguo CENEXPO, en Armenia, Quindío, identificado con la matrícula inmobiliaria número 280-177675.

#### **PRETENSIONES DE CONDENA**

**PRIMERO:** Que se condene a RIVIERA PARK SAS a pagar a la orden de CAMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDIO, por concepto de la cláusula penal pactado en el contrato la que asciende a un canon de arrendamiento con ocasión del incumplimiento, es decir la suma de \$ 7.000.000.

#### **CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN**

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**3148238225**

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

**SEGUNDO:** Se condene a pagar los correspondientes dineros invertidos por concepto de gastos de conciliación, arbitramento y agencias en derecho y demás emolumentos que se generen dentro del proceso.

**TERCERO:** Que se condene al demandado y a favor del demandante a pagar las siguientes sumas de dinero:

- a) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de mayo de 2023, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de junio de 2023, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- b) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de junio de 2023, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de julio de 2023, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- c) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de julio de 2023, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de agosto de 2023, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- d) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de agosto de 2023, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de septiembre de 2023, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- e) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2023, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de octubre de 2023, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- f) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de octubre de 2023, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de noviembre de 2023, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación
- g) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon arrendamiento del mes noviembre de 2023, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de diciembre de 2023, los cuales

**CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN**

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**CONCILIEMOS**  
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
**3148238225**  
conciliacion@camaraarmenia.org.co  
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación

h) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2023, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de enero de 2024, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación

i) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de enero de 2024, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de febrero de 2024, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación

j) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de febrero de 2024, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de marzo de 2024, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación

k) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de marzo de 2024, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de abril de 2024, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación

l) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de abril de 2024, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de mayo de 2024, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación

m) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de mayo de 2024, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de junio de 2024, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación

n) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de junio de 2024, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de julio de 2024, los cuales deben ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación

o) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de canon de arrendamiento del mes de julio de 2024, la cual debería ser pagado dentro del mes, por lo tanto, sus intereses se generan a partir del del 01 de agosto de 2024, los cuales deben

**CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN**

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



ser cobrados a la tasa máxima estipulada por la Superintendencia Financiera y hasta que efectúe el pago total de la obligación

p) La suma de \$ 7.000.000 por concepto de clausula penal.

q) La suma de \$ 26.643.380 por concepto de recibo de acueducto de la empresa EPA

r) La suma de \$ 19.127.052 por concepto recibo de energía de la empresa EDEQ.

**CUARTO:** Que se condene al demandado al pago de todos los cánones de arrendamiento y servicios públicos que se sigan causando en el transcurso del proceso y hasta que se obtenga la restitución del bien inmueble arrendado.

**QUINTO:** Que se condene al demandado al pago de todos los costos y gastos del proceso arbitral, incluidos honorarios de árbitros, costos administrativos y demás erogaciones necesarias para llevar a cabo este procedimiento.

### **1.2.3. LA CONTESTACIÓN DE LA REFORMA DE LA DEMANDA ARBITRAL**

La Parte Convocada RIVIERA PARK S.A.S. fue notificada del auto admisorio de la demanda, el día 20/08/2024, con el cual se le corrió traslado por el término de 20 días para que contestara.

Vencido el plazo de ley para que contestara, la demandada guardó silencio.

### **1.2.4. EL PACTO ARBITRAL**

Contenido en el contrato de arrendamiento iniciado el 18 de marzo del año 2021, suscrito entre la demandante con la empresa FUCZIA CONSTRUCCIONES SAS, identificada con el NIT: 901.460.065-1, el cual fue modificado el día 13 de abril de 2023, por la suscripción de un otro si en el cual, la demandada cedió la posesión contractual, fungiendo en la actualidad como arrendatario la EMPRESA RIVIERA PARK SAS, identificada con el NIT: 901.460.065-1, en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en Kilometro 7 Vía Armenia — La Tebaida, denominado antiguo CENEXPO, en Armenia, Quindío.

#### **CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN**

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



La cláusula compromisoria con base en la cual se convocó a este Tribunal de Arbitraje es la contenida en la Cláusula décima segunda del precitado contrato, la cual señaló de manera textual:

*"En caso de surgir diferencias entre las partes en la interpretación, ejecución o terminación de este contrato, dichas diferencias serán resueltas mediante arreglo directo entre las partes, en caso de no llegar a un acuerdo, se hará uso del mecanismo de la conciliación, para lo cual se acudirá a un conciliador inscrito en los listados del Centro de Conciliación, Arbitraje y amigable composición de la Camara de Comercio de Armenia y del Quindio, Los gastos que demande la conciliación serán asumidos por las partes en idénticas proporciones. Si las diferencias no fueren resueltas mediante este medio, se acudirá directamente a un Tribunal de Arbitramento que será compuesto por 1 árbitro designado del listado del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Camara de Comercio de Armenia y del Quindio, quien decidirá en derecho en un término no mayor a seis (6) meses desde la fecha de su instalación y cuya decisión será de carácter vinculante y definitivo para las partes".*

## **2. TRÁMITE ARBITRAL.**

### **2.1. COMPETENCIA.**

La Competencia de los árbitros surge en el artículo 116 de la Constitución Política donde establece:

“Los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia en la condición de conciliadores o en la de árbitros habilitados por las partes para proferir fallos en derecho o en equidad, en los términos que determine la ley”

Así, de acuerdo con el artículo 1° de la Ley 1563 de 2012, el arbitraje es un mecanismo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a árbitros la solución de

#### **CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN**

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**3148238225**  
conciliacion@camaraarmenia.org.co  
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

una controversia relativa a asuntos de libre disposición o aquellos que la ley autorice.

Aunado a lo anterior, se tiene que la Ley 270 de 2003 contempla en su artículo 13:

*“Ejercen función jurisdiccional de acuerdo con lo establecido en la Constitución Política:*

*(...)*

*Los particulares actuando como conciliadores o árbitros habilitados por las partes, en asuntos susceptibles de transacción, de conformidad con los procedimientos señalados en la ley. Tratándose de arbitraje, las leyes especiales de cada materia establecerán las reglas del proceso, sin perjuicio de que los particulares puedan acordarlas. Los árbitros, según lo determine la ley, podrán proferir sus fallos en derecho o en equidad*

*(...)*

En ese orden de ideas, corresponde, como competencia de los árbitros, los asuntos de libre disposición de las partes, es decir, que sean susceptibles de transacción, además de los establecidos por Ley.

Siguiendo ese derrotero y auscultado el libelo de demanda se tiene que el conflicto que se ventila es susceptible de transacción, y, en consecuencia, es competencia de la jurisdicción arbitral para decidir de fondo.

Así las cosas, el tribunal cuenta con competencia para resolver un asunto de carácter disponible comprendido en el pacto arbitral, respecto del cual las partes, plenamente capaces y debidamente representadas en este proceso, han manifestado expresamente su voluntad de someterse a decisión arbitral y renunciaron anticipadamente o desplazaron la jurisdicción indicada para hacer valer sus pretensiones ante los jueces ordinarios.

Finalmente, la validez del Pacto Arbitral no se discutió en este proceso y la competencia arbitral quedó definida en la providencia mediante la cual se dispuso que el Tribunal contaba con plenas atribuciones para resolver el litigio, de acuerdo con las consideraciones que allí quedaron contenidas.

#### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**3148238225**

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

## 2.2. LAS ACTUACIONES SURTIDAS

Las actuaciones adelantadas en la etapa inicial del presente proceso arbitral fueron, en síntesis, las siguientes:

2.2.1. La Parte Convocante por conducto de apoderado especial, presentó demanda en PROCESO ARBITRAL – DECLARATIVO POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL por lo anterior se agotó el trámite de la designación del árbitro, acorde con lo estipulado en la cláusula arbitral. Luego de que el árbitro aceptara su designación y cumpliera con lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje), mediante auto No. 1 se declaró instalado el Tribunal, fijando como sede y la de su Secretaría, el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío.

2.2.2. El día 18 de julio de 2024 se celebró audiencia de instalación por medio de la cual se hizo la entrega formal de expediente al árbitro designado y en la cual se designó a la abogada ROSALEONOR GONZÁLEZ RODRÍGUEZ para que atendiera la secretaría del tribunal, quien previo a su aceptación, presentó su deber de información de conformidad con el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.

2.2.3. Con fecha 17 de julio de 2024, la apoderada de la parte demandante sustituyó la demanda inicialmente presentada.

2.2.4. Mediante Auto No. 1 del 29 de julio de 2024, el Tribunal fijó su lugar de funcionamiento y le reconoció personería a la apoderada de la parte demandante. Mediante auto N° 2 de la misma fecha se inadmitió la demanda, concediéndole el término de 5 días a la parte demandante para que acercara la constancia de notificación de la demanda a la parte demandada.

2.2.5. Con fecha 5 de agosto de 2024, la Parte Convocante, allegó memorial y anexos subsanando la demanda inadmitida y presentando la constancia de la notificación de la demanda subsanada con sus anexos, a la parte demandada.

2.2.6. Mediante Auto No. 3 del día 20 de agosto de 2024, el Tribunal admitió la demanda y ordenó correr traslado de la demanda por el término de 20 días,

### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



advirtiéndole a la parte demandada que, por disposición legal, debía demostrar el pago de lo cobrado en la demanda para poder ser escuchada dentro del proceso.

2.2.7. Vencido el plazo de ley para que la demandada contestara la demanda, ésta guardó silencio, pese a que el registro de la notificación por la plataforma DOMINA, reportó que el destinatario demandado abrió el mensaje de notificación el mismo día que se le remitió, esto es, el 20/08/2024, por lo que mediante auto N° 4 del 26 de septiembre de 2024, el tribunal tuvo por NO contestada la demanda y señalando fecha para audiencia de conciliación para el 9 de octubre de 2024.

2.2.8. Con fecha 8 de octubre de 2024 se recibió en el correo de esta secretaría, correo procedente del abogado **SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA**, quien anexó poder para actuar en nombre del demandado y solicitó aplazamiento de la audiencia de conciliación.

2.2.9. Mediante auto N° 5 del 9 de octubre de 2024, se le reconoció personería para actuar al apoderado de la demandada y se citó nuevamente a las partes a audiencia de conciliación para el 15 de octubre de 2024. Así mismo se remitió el link del expediente digital, para conocimiento de las partes.

2.2.10. Por medio de auto N° 5 del 10 de octubre se reprogramó la audiencia de conciliación, fijándola para el día 22 de octubre de 2024.

2.2.11. El día 22 de octubre de 2024 se llevó a cabo la audiencia de conciliación de que trata el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje), en la cual las partes no llegaron a ningún acuerdo que solucionara sus diferencias, por lo que el Tribunal declaró fracasada la conciliación.

2.2.12. Mediante Auto N° 6 fechado el 22 de octubre de 2024, el Tribunal fijó las sumas correspondientes a honorarios y gastos de que trata el artículo 25 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje), los cuales fueron pagados oportuna e íntegramente por la Parte demandante **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDIO**.

2.2.13. Por medio de auto N° 7 del 22 de octubre de 2024, el árbitro argumentó válidamente la legalidad del proceso arbitral que en esta oportunidad se desarrolla,

#### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
**Digital**  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**3148238225**

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

en virtud a la inconformidad presentada por el apoderado de la parte demandada, quien fue escuchado por el árbitro en audiencia de conciliación, pese a que por disposición legal su dicho no puede ser tenido en cuenta, toda vez que NO logró acreditar el pago de las sumas cobradas en el presente trámite.

2.2.14. El día 25 de noviembre de 2024, se llevó a cabo la primera audiencia de trámite de que trata el artículo 30 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje).

2.2.15. La etapa de instrucción del proceso se adelantó debidamente y se valoraron las documentales arrimadas por la parte demandante, en audiencia celebrada el 3 de diciembre de 2024.

2.2.16. El día 11 de diciembre de 2024 se escucharon las alegaciones de la parte demandante, toda vez que la parte demandada tampoco pudo acreditar el pago de las sumas reclamadas en este trámite arbitral.

2.2.17. De otra parte, el Tribunal fijó el día veinte de enero de dos mil veinticinco, a partir de las 8:30 a.m., como fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de lectura de laudo de que trata el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje).

### **2.3. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN DE LAS PARTES**

Durante la audiencia de alegatos, asistieron los apoderados de ambas partes:

2.3.1. Parte Convocante, presento sus alegatos en el cual realizo un análisis del contrato celebrado y de las cláusulas que en su criterio fueron incumplidas y por lo cual deben prosperar las pretensiones de la demanda.

2.3.2. La Parte Convocada no presento alegatos de conclusión, no obstante acorde con lo previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso tampoco podía ser oída porque la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta y de servicios públicos y en el transcurso del trámite arbitral NO se acreditó el pago de los mismos.

### **2.4. Control de legalidad.**

En cada etapa del presente trámite se surtió el respectivo control de legalidad, en el

#### **CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN**

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



cual la parte demandante, como la única legitimada para actuar, indicó que, hasta la fecha de la presente audiencia, no existía ninguna situación que pueda conllevar a una sentencia inhibitoria o declarar alguna nulidad.

Así mismo, dado que la causal alegada por la parte convocante para solicitar la restitución del bien inmueble arrendado fue la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento y servicios públicos, acorde con la disposición procesal (Artículo 384 de la Ley 1564) dicha parte no será oída en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados; situación sobre la cual el despacho indagó al principio de cada audiencia al apoderado de la parte demandada, quien manifestó que no habían realizado los pagos adeudados.

## **2.5. Término de duración del proceso.**

El presente laudo arbitral se profiere en forma oportuna, por cuanto:

El día 25 de noviembre de 2024 se realizó la primera audiencia de trámite de que trata el artículo 30 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje), por lo que el término de duración de seis (6) meses del proceso arbitral, vencería el día 24 de mayo de 2025.

De acuerdo con lo anterior, el presente laudo se profiere dentro de los términos establecidos en la ley arbitral.

## **3. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

### **3.1. Presupuestos Procesales**

En el presente proceso no existe duda sobre la plena presencia de los denominados presupuestos procesales, dado que las partes cuentan con capacidad para ser parte y capacidad para comparecer a este proceso arbitral. Además, la competencia del Tribunal Arbitral se decidió en la primera audiencia de trámite mediante providencia que se encuentra ejecutoriada y sobre la cual no es necesario volver en esta etapa procesal.

#### **CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN**

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



ISO 9001  
SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**CONCILIEMOS**  
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
☎ **3148238225**  
conciliacion@camaraarmenia.org.co  
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

Aunado a lo anterior, el presente trámite arbitral se desarrolló con apego a las disposiciones legales que rigen el procedimiento dispuesto para el arbitraje nacional (Ley 1563 de 2012), con pleno cumplimiento de los principios y garantías constitucionales. Por esta razón, al no existir reparo alguno sobre los requisitos en cuestión, el Tribunal profiere el presente Laudo Arbitral.

### **3.2. Análisis del contrato de arrendamiento**

Previo a resolver puntualmente las pretensiones elevadas en la demanda arbitral, este Tribunal considera necesario realizar unas breves consideraciones generales respecto del negocio jurídico celebrado entre las partes involucradas en este trámite arbitral. Dicho negocio corresponde a un contrato de arrendamiento de inmueble, y la validez del mismo resulta relevante, pues declarar su invalidez llevaría al traste todas las pretensiones formuladas por la Parte Convocante, implicando otra solución al conflicto.

En el trámite del proceso las partes no cuestionaron la existencia y validez del contrato en ninguna de las etapas procesales. No obstante, el Tribunal Arbitral analizará si el contrato celebrado entre las partes cumple con los requisitos de existencia y validez.

#### **3.2.1 Consideraciones del Tribunal de Arbitramento frente al Contrato de Arrendamiento celebrado.**

En lo que respecta al contrato celebrado entre la Parte Convocante **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO**, en calidad de arrendadora, y Parte Convocada **RIVIERA PARK S.A.S.**, en calidad de arrendataria, éste corresponde a un contrato de arrendamiento mercantil, por el tipo de inmueble dado en arrendamiento como por la destinación que se le daría al mismo. Teniendo clara la tipología contractual, se debe analizar si este cumple con los requisitos de existencia y validez que permitan abordar las pretensiones contenidas en la demanda, las cuales, en términos generales, buscan que se declare el incumplimiento del arrendatario.

La naturaleza jurídica, definición, elementos, obligaciones, efectos y demás particularidades del contrato de arrendamiento se encuentran reguladas en los preceptos contenidos en el Título XXVI del Código Civil, aplicables por remisión a los

#### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
Transformación  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



convenios o contratos nacidos en el ámbito mercantil, según lo establece el artículo 822 del Código de Comercio, salvo que el legislador mercantil disponga algo diferente.

ARTÍCULO 822. APLICACIÓN DEL DERECHO CIVIL. **Los principios que gobiernan la formación** de los actos y **contratos** y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, **a menos que la ley establezca otra cosa...**

(Negrilla y subrayado fuera de texto)

Acorde con lo anterior, el artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de la siguiente forma:

ARTICULO 1973. DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, (...), y la otra a pagar por este goce, (...) un precio determinado.

En este análisis se concluye que el contrato celebrado entre la **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO** en calidad de arrendador y la sociedad **RIVIERA PARK S.A.S.** en calidad de arrendatario, corresponde a un contrato bilateral, sinalagmático, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo, que no está sujeto a solemnidad alguna y, por lo tanto, se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre sus elementos esenciales.

Al revisar el contrato celebrado, se observa que cumple con los elementos esenciales para su perfeccionamiento. Los representantes legales de las partes contaban con facultades suficientes para su celebración; el objeto del contrato era lícito; y no se evidencia situación alguna que pudiera estructurar una causa de invalidez. Por lo tanto, el contrato objeto del presente litigio es plenamente válido, al no concurrir ninguna causal que configure una nulidad absoluta. En cuanto a situaciones que pudieran estructurar una eventual nulidad relativa o anulabilidad, estas no serán objeto de análisis, dado que como se indicó con antelación no fueron alegadas por las partes.

#### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación  
Digital  
Empresarial**



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**3148238225**

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

Cumplidas las condiciones de existencia y validez, cualquier situación que configure un incumplimiento contractual implicará necesariamente que las prestaciones contenidas en el contrato sean exigibles, es decir, que se trate de obligaciones civiles (artículo 1527 del Código Civil). A juicio de este despacho, se cumple con esta condición y, dado que el contrato celebrado es de aquellos clasificados como bilaterales, ante su incumplimiento es viable la aplicación de la figura de la condición resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 del Código Civil y el artículo 870 del Código de Comercio.

### **3.3. Consideraciones del Tribunal de Arbitramento frente a la terminación de los contratos por incumplimiento.**

A la luz de lo previsto en el artículo 1602 del Código Civil, el cual establece que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, mandato del cual se desprende el poder vinculante que ellos tienen y, por consiguiente, el deber que recae en los intervinientes de cumplirlo, es el principio jurídico supremo del cual emana todo derecho de las obligaciones convencionales. En ese entendido, los contratos se celebran para cumplirse y, por ello, son ley para las partes. En un sentido similar, el Código de Comercio define el contrato como un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial, disposición de la cual también se desprende el poder vinculante en materia mercantil de este tipo de convenios contractuales.

Es por ello que el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato por parte de quienes lo celebraron constituye la más significativa afrenta u ofensa al mismo, conducta que debe ser reprochada y, dependiendo del tipo de incumplimiento, debe ser sancionada con el objeto de evitar la generalización de este tipo de conductas. Por ello, cuando el incumplimiento contractual proviene solo de una de las partes, el legislador le brinda a ese contratante cumplido la posibilidad de optar entre el cumplimiento o la resolución del nexo jurídico, acorde con lo previsto en el artículo 1546 del Código Civil. En sentido similar, el artículo 870 del Código de Comercio otorga estas mismas posibilidades al contratante cumplido, con la particularidad de que esta última disposición incluye la figura de la terminación del vínculo contractual.

Como mecanismo de reacción a los casos de incumplimiento contractual, el legislador estableció la resolución o la terminación del contrato, figuras que, al tiempo de

#### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



ISO 9001  
SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**CONCILIEMOS**  
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
3148238225  
conciliacion@camaraarmenia.org.co  
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

constituir una sanción para reprimir tal infracción, también se constituyen como el instrumento a través del cual se provee la posibilidad de extinguir el nexos convencional.

Tratándose de contrato de arrendamiento, la terminación por incumplimiento constituye una causal de terminación anticipada del contrato como sanción, sin perder de vista que el contratante cumplido también podría optar por el cumplimiento de este, en ambos casos con la posibilidad de exigir el pago de los perjuicios que se le hubiera podido ocasionar por la mora o por el incumplimiento contractual. No obstante, estos derechos alternativos que otorgan la legislación tanto civil como mercantil al contratante cumplido no permitirán en ningún momento que el juzgador vaya más allá de lo solicitado. Siguiendo los postulados previstos en el artículo 281 del Código General del Proceso, el fallador no puede, sin desbordar los límites de su potestad, resolver temas que no le hayan sido propuestos oportunamente por las partes. En ese orden, al momento de resolver de fondo el presente litigio, el tribunal de arbitramento estará limitado a las pretensiones de la demanda, las cuales en el presente caso están direccionadas a que se decrete la terminación del contrato por incumplimiento, la restitución de la tenencia del inmueble, el pago de cánones y servicios públicos domiciliarios causados y la cláusula penal; y sobre eso se deberá resolver.

Ahora, en una relación de tipo contractual, cuando de incumplimiento se trata, hay que analizar el tipo de incumplimiento. Si el mismo hace referencia a obligaciones esenciales o principales del contrato que puedan denotar la gravedad del mismo, para que se abra paso al derecho del contratante cumplido en utilizar tal situación como una justificación de la terminación anticipada del contrato, o si, por lo contrario, a pesar de que se pudo haber presentado un incumplimiento, este no tiene tal gravedad que por sí mismo permita o habilite al otro contratante para solicitar la extinción del vínculo contractual de manera anticipada a título de sanción.

Desde una perspectiva constitucional, se tiene que la terminación y la resolución son sanciones, las cuales se activan por el incumplimiento, pero no cualquier tipo de incumplimiento puede dar por sentado la aplicación de la sanción más severa, que sería la aniquilación de la relación contractual. Por lo contrario, si de aplicarse una sanción se trata, se debe dar aplicación al principio de la proporcionalidad que

#### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**CONCILIEMOS**  
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
**3148238225**  
conciliacion@camaraarmenia.org.co  
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

gobierna todas las sanciones. La Constitución no admite penas desproporcionadas a la falta cometida, punto en el que la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha sido prolífica y reiterativa.

La resolución y la terminación por incumplimiento constituyen una medida extrema a la que no debe recurrirse sino en circunstancias que determinen de manera clara su necesidad. Lo que se viene exponiendo en las anteriores líneas no se contradice con el postulado máximo de que los contratos son ley para los contratantes, pero se insiste: los derechos no son absolutos.

### **3.4. Problemas Jurídicos a Resolver**

El interrogante sobre el cual se centra la discusión en este proceso arbitral, es:

1. ¿El no pago reiterado de los cánones de arrendamiento y de los servicios públicos domiciliarios por parte del arrendatario constituyen una causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento, ordenar la restitución, el pago de las sumas adeudadas e indemnización de perjuicios?

Para dar respuesta al anterior interrogante debe procederse a analizar las pretensiones de la demanda y establecer si se cumplen los requisitos para acceder a las mismas; sin necesidad de pronunciamiento sobre la contestación de la demanda y sus excepciones porque no se presentaron.

### **3.5 Análisis jurídico normativo y apreciación de las pruebas (valoración probatoria)**

Corresponde a este Tribunal analizar en conjunto todas y cada una de las pruebas obrantes en el expediente y su incidencia directa frente a las pretensiones propuestas por Parte Convocante **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO**.

Es importante recordar que los tribunales arbitrales tendrán respecto de las pruebas las mismas facultades y deberes previstos en el Código General del Proceso y las normas que lo modifiquen o complementen, de conformidad con el inciso segundo del artículo 31 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje).

#### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación  
Digital  
Empresarial**



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



En esas condiciones, la decisión que se adopta en el presente Laudo Arbitral se funda en las pruebas oportunamente solicitadas y allegadas al plenario en los términos del artículo 164 del Código General del Proceso, y el análisis y valoración de los medios de convicción se efectuó como lo establece el artículo 176 ibídem, esto es, que las pruebas se valoraron en conjunto de acuerdo con las reglas de la sana crítica, por lo cual el análisis se circunscribirá a las pruebas aportadas, decretadas y practicadas en el trámite del proceso.

Lo anterior sin perder de vista que el artículo 167 del Código General del Proceso establece que *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*, de manera que eran las partes en este trámite arbitral las llamadas a acreditar los supuestos fácticos que dan lugar a las consecuencias jurídicas que pretendían por vía de acción (pretensiones), por lo que el Tribunal basó su decisión, única y exclusivamente, en el acervo probatorio que compone el expediente.

Al respecto, el artículo 176 del Código General del proceso establece lo que se transcribe:

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

Se tratan entonces de dos elementos en común dentro de las normas procesales, que también es propio del proceso arbitral; a saber; (i) la apreciación de las pruebas en conjunto; y, (ii) de conformidad con las reglas de la sana crítica; de ahí que el análisis debe ser en ese sentido.

### **3.6. Análisis de las pretensiones de la demanda arbitral y la cuestión a resolver**

Las pretensiones declarativas y de condena de la demanda instaurada por la Parte Convocante **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO**, tiene como fundamento el incumplimiento por parte del arrendatario en el pago de los cánones de arrendamiento y de los servicios públicos domiciliarios del inmueble dado en

#### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



arrendamiento.

En materia de contrato de arrendamiento el Código Civil indica:

**ARTICULO 2000. OBLIGACIÓN DE PAGAR EL PRECIO O RENTA**

. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta. (...)

Al momento de analizarse un incumplimiento de un contrato debe evaluarse objetivamente, si dicho incumplimiento es grave o si por lo contrario no lo es., esto determinara si procede la terminación del contrato o si por lo contrario al ser el incumplimiento irrelevante frente al interés económico del contrato la acción resolutoria o de terminación no podrá abrirse paso.

El elemento generador de la resolución o terminación contractual es el incumplimiento de las obligaciones esenciales a cargo de una de las partes. No cualquier inexecución o cumplimiento imperfecto da lugar a la aplicación de esta figura, ante todo se requiere que esa afectación haya sido de tal magnitud que hubiere afectado drásticamente los intereses o móviles que llevaron a contratar.

Sobre este punto, la Corte Suprema de Justicia (CSJ SSC del 11 de septiembre de 1984; 1 de julio de 2009; 11 de diciembre de 2009, SC5569-2019 de 18 de diciembre de 2019), en un sólido y abultado precedente, ha indicado lo siguiente:

“(…)Tal como se ha propuesto en antecedentes de esta Sala, el incumplimiento ha de revestir entidad y trascendencia. La infracción debe ser significativa al programa negocial, de tal forma que sea lo suficientemente grave o, sea de carácter esencial, que rompa la simetría contractual, puesto que la prestación de un contratante, pende del cumplimiento del otro; esto es, a manera de ejemplo: 1) Cuando afecta y hace imposible sustancialmente la satisfacción de los intereses o finalidades del contratante cumplido; 2) Cuando las partes previeron en el programa contractual en forma expresa, concreta y específica obligaciones esenciales y determinantes para la ejecución del contrato y estas son infringidas; 3) Cuando por causa del incumplimiento no existen razones, indicios, inferencias que permitan al acreedor confiar que el deudor incumplido no podrá hacia el futuro subsanar o cumplir las obligaciones desatendidas, y por tanto, el deudor no tendrá interés en conservar el negocio; 4) Cuando se

**CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN**

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**3148238225**

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

transforma en irreversible la economía negocial del contratante incumplido; 5) Cuando se evidencia mala fe o fraude en el comportamiento contractual del incumplido; entre otras muchas circunstancias.”

Con base en las pruebas aportadas se tiene que el incumplimiento reiterado o prolongado en el pago de los cánones y de los servicios públicos domiciliarios a cargo del arrendatario son los que dieron lugar a que la Parte Convocante **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO**, diera inicio de esta acción, aunado a que el no pago de los servicios públicos genero que el arrendador fuera reportado en el boletín de deudores BDME, que publica la Contaduría General de la Nación. En este sentido se debe afirmar que la parte convocante cumple en este caso, con la carga contenida en la legislación según la cual, el convocante debe indicar específicamente los incumplimientos enrostrados como soporte de la demanda, como efectivamente se hizo, señalando el momento a partir del cual el arrendatario dejo de realizar los pagos de los cánones de arrendamiento (mayo de 2023) y allegando prueba del no pago de los servicios públicos domiciliarios de energía y acueducto y alcantarillado.

Ahora bien, como la manifestación del demandante **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO**, es arquetípica de una negación indefinida, atinente al no pago por parte de la convocada de los cánones correspondientes al contrato de arrendamiento, en atención a lo establecido por el artículo 167 del Código General del Proceso, no le correspondía la prueba de tal hecho por resultarle imposible, bastándole al efecto su simple afirmación, y de paso, radicando en la parte convocada **RIVIERA PARK S.A.S.**, acusada de incumplimiento contractual, la carga correlativa de demostrar el cumplimiento del contrato que, por el marco de las pretensiones y hechos de la demanda, sólo podía darse a través de la comprobación del pago efectivo de los cánones de arriendo y servicios públicos que tenía a su cargo.

Con base en lo anterior, teniendo en cuenta el escrito de subsanación de la demanda, el juramento estimatorio, unido a que dentro del trámite del presente proceso arbitral la parte demandada no acreditó ninguna prueba de pago, resulta evidente que la Parte Convocada **RIVIERA PARK S.A.S.** en su calidad de arrendatario, al no pagar los cánones de arrendamiento causados desde mayo de 2023 ha incumplido el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en el Kilómetro 7 Vía Armenia — La Tebaida, denominado antiguo CENEXPO, en Armenia Quindío; aunado a lo anterior y con

#### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**3148238225**

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

ocasión de la restricción procesal para el demandado contenida en el numeral 4 del Artículo 384 del Código General del Proceso, que dispone que el demandando no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados; situación sobre la cual el despacho indago al principio de cada audiencia al apoderado de la parte demandada, quien manifestó que no habían realizado los pagos adeudados.

Se concluye, con lo probado en el proceso por la Parte Convocante **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO**, unido a la no contestación de la demanda, la no presentación prueba que acreditara los pagos que se alegan haberse incumplido y las manifestaciones del apoderado de la Parte Convocada **RIVIERA PARK S.A.S.**, le permite concluir al despacho que está plenamente acreditado el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario. Ahora no se trata de cualquier incumplimiento, porque corresponde a las obligaciones principales del contrato de arrendamiento como es el pago del canon de arrendamiento, porque no se trata de un retraso, sino de un incumplimiento que inicio en mayo de 2023 y que ha persistido mes a mes, sin que se hubiera acreditado situación alguna que pudiese justificar este incumplimiento como una fuerza mayor o un caso fortuito; lo anterior implica que se procederá a realizar las declaraciones correspondientes en la parte resolutive de la presente sentencia en las cuales se acojan las pretensiones de la demanda.

De esta manera, se condenará a la parte demandada a restituir el inmueble dado en arrendamiento, al pago de los cánones causados y a los intereses moratorios generados por el impago de los cánones de arrendamiento causados entre los meses de mayo de 2023 a enero de 2025, y por los servicios públicos domiciliarios de energía y de acueducto y alcantarillado acorde con la prueba documental allegada al proceso.

### **CONSECUENCIAS CONTRACTUALES DEL INCUMPLIMIENTO**

Dado el incumplimiento del contrato de arrendamiento referido que es imputable al arrendatario **RIVIERA PARK S.A.S.**, resulta procedente aplicar su cláusula novena del contrato, según la cual:

NOVENA-CLÁUSULA PENAL.- En caso de que se presentara un Incumplimiento al presente Contrato, por parte de LA ARRENDATARIA o de EL

#### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



ARRENDADOR, a una cualquiera o a varias o a todas las obligaciones a su cargo contenidas en el presente contrato, dará lugar a que la parte incumplida pague a la otra parte, a título de pena, una suma igual a un (1) canon mensual de arrendamiento vigente en el momento de producirse el Incumplimiento, suma que será exigible ejecutivamente sin que haya lugar a requerimientos de ninguna naturaleza, pues las partes renuncian expresamente a ellos. Esta sanción penal se estipula sin perjuicio de que la parte cumplida, pueda exigir el cumplimiento de todas las demás obligaciones principales que a su favor y a cargo de la parte incumplida tenga en el presente contrato.

Sanción que acorde con lo indicado en el escrito de la demanda y sus pretensiones asciende a la suma de SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000), por lo anterior y debido a que quedó debidamente demostrado el incumplimiento de la Parte Convocada **RIVIERA PARK S.A.S.**, se condenará al pago de esta sanción de tipo contractual por haberse pactado expresamente en el contrato celebrado y ante la falta de oposición de la convocada.

#### **4. COSTAS Y GASTOS DEL TRIBUNAL**

El artículo 365 del Código General del Proceso en relación con las costas del proceso dispone:

*“Artículo 365. Condena en costas. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:*

- 1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código. Además se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, la formulación de excepciones previas, una solicitud de nulidad o de amparo de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe.*
- 2. La condena se hará en sentencia o auto que resuelva la actuación que dio lugar a aquella.*
- 3. En la providencia del superior que confirme en todas sus partes la de primera instancia se condenará al recurrente en las costas de la segunda.*

#### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
**Digital**  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**3148238225**

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

(...)

**5.** En caso de *parcialmente la demanda*, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión.

(...)

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

(...)"

De acuerdo con lo anterior, la regla general prevista en el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso es la de que el juez “condenará en costas a la parte vencida en el proceso”.

De otra parte, el Tribunal debe tomar en cuenta que la Parte Convocante **CAMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO**, como se indicó en los antecedentes de esta providencia, realizó el pago de la totalidad de los honorarios y gastos del proceso, y que de conformidad con el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje).

Frente a la realidad expuesta y en aplicación de la regla contenida en el numeral 5 del artículo 365 del Código General del Proceso, corresponde imponer condena en costas en contra de la Parte Convocada **RIVIERA PARK S.A.S.**, parte vencida en este proceso, por no haber acreditado estar al día en los pagos de los cánones de arrendamiento y de los servicios públicos, por lo cual deberá asumir la totalidad de las mismas, es decir, por una suma equivalente al cien por ciento (100%) de ellas.

El Tribunal procederá a realizar la correspondiente liquidación de costas, las cuales están compuestas tanto por los gastos generados por el trámite del proceso, como por las agencias en derecho.

En cuanto a las costas, es necesario tener presente que de acuerdo con lo señalado en el numeral 8 del artículo 365 del Código General del Proceso, solamente puede imponerse condena en costas respecto de las sumas que se encuentren debidamente acreditadas en el expediente. En este entendido se encuentran acreditados los pagos efectuados por la Parte Convocante **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO** por concepto de los honorarios y gastos del proceso arbitral.

#### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



Cra. 14 # 23-15 Piso 2

Por lo anterior, la liquidación de las expensases corresponde:

1. Al cien por ciento de las sumas fijadas por el tribunal por concepto de honorarios y gastos del tribunal, esto es \$16.113.290.

En relación con las agencias en derecho, el Estatuto Arbitral (Ley 1563 de 2012) no establece una norma especial que regule la condena en agencias en derecho, por lo anterior se seguirán las reglas que sobre el particular señala el Código General del Proceso; en ese sentido es imperioso darle aplicación al numeral 4 del artículo 366 el cual indica:

“Artículo 366. Liquidación. Las costas y agencias en derecho serán liquidadas de manera concentrada en el juzgado que haya conocido del proceso en primera o única instancia, inmediatamente quede ejecutoriada la providencia que le ponga fin al proceso o notificado el auto de obediencia a lo dispuesto por el superior, con sujeción a las siguientes reglas:

(...)

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

(...)”.

El Consejo Superior de la Judicatura, mediante Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 fijó las tarifas que deben aplicarse para la fijación de agencias en derecho en los procesos que se tramiten “en las especialidades civil, familia, laboral y penal de la jurisdicción ordinaria y a los de la jurisdicción de lo contencioso administrativo”, sin que se haya hecho expresa referencia al proceso arbitral. No obstante, el mismo acuerdo en el artículo 4, dispuso que en los eventos no regulados la aplicación de la analogía:

“Artículo 4. Analogía. A los trámites no contemplados en este acuerdo se

#### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



aplicarán las tarifas establecidas para asuntos similares.”.

Dentro de los procesos que se encuentran expresamente regulados en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 se encuentra el “proceso declarativo en general” de “única instancia”, que es el que se asemeja por analogía al proceso arbitral. Y respecto del proceso declarativo en general se dispone:

“Artículo 5. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

“1. Procesos declarativos en general.

a. Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5% y el 15% de lo pedido.

b. En aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias, entre 1 y 8 S.M.M.L.V.

(...)”.

Así las cosas, la fijación de agencias en derecho se hará dentro de los límites tarifarios establecidos en el literal b. del numeral 1 del artículo 5 del Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016, ello es, dentro del rango del 1 y 8% S.M.M.L.V.

Teniendo en cuenta la prosperidad de las pretensiones de la demanda, la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado, y otras circunstancias especiales se fija en cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes el valor de las agencias en derecho, lo que equivale a la suma de CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$5.694.000) por concepto de agencias en derecho a favor de la Parte Convocante **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO** y en contra de la Parte Convocada **RIVIERA PARK S.A.S.**

## 5. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y en ejercicio de la competencia deferida por los sujetos negociales, el Tribunal Arbitral constituido para resolver las diferencias entre la Parte Convocante **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO**, y la Parte Convocada **RIVIERA PARK S.A.S.**

### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**3148238225**

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

## RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO** en calidad de arrendador en contra del demandado sociedad **RIVIERA PARK S.A.S.**, en calidad de arrendatario.

**SEGUNDO: ORDENAR** la entrega (Restitución) del inmueble ubicado en el Kilometro 7 Vía Armenia — La Tebaida, denominado antiguo CENEXPO, en Armenia, Quindío, cuyos LINDEROS ESPECIALES del inmueble objeto de restitución son los contenidos en la escritura pública numero 2465 del 05 de agosto del 2008, de la Notaria Primera del circulo de Armenia, Quindío y que corresponden a los siguientes: ##LOTE No. 2, UBICADO EN EL KILÓMETRO 7 vía QUE COMUNICA A LA CIUDAD DE ARMENIA CON EL MUNICIPIO DE LA TEBAIDA, EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDIO, con un área de 42.770,70 metros cuadrados y comprendido dentro de los siguientes linderos, según Licencia para subdivisión de lote modalidad reloteo, Resolución No. 28-000016 expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Armenia / Quindío, de fecha Julio 14 de 2.008, y plano que se protocoliza: ### Partiendo del punto NO 14 B, con coordenadas (Norte 1920.0; Este 4920.85) el cual está ubicado en la intersección que forma la prolongación del lindero izquierdo del lote y la línea paralela al eje que hace la margen derecha de la vía antes referida, desde este punto se sigue. Pasando por el punto No 18 de coordenadas (Norte 192397: Este 4915.18 y que corresponde al paral izquierdo de la puerta de acceso a las actuales instalaciones de CENEXPO) se continua a lo largo del cerco de alambre existente con dirección (N55052'OO't w y una distancia de 190.66 metros, hasta llegar al punto, No 2, de coordenadas (Norte 2026.98; Este 4763.04) y que corresponde a intersección de cercos, del punto No 2 se gira con dirección (N550 50' 55" E) se sigue a lo largo del duro de cerramiento en malla y tubería metálica en una longitud de 104.71 metros hasta Coordenadas (Norte 2113.63; Este 4821.82 y es esquina del muro en mención). Del punto No 3 se continúa por la línea del muro de cerramiento en malla en dirección S 560 24' 00" E y una longitud de 17.11 metros hasta llegar al punto N O 4, con coordenadas (Norte 2104.10; Este 4835.98), de aquí seguimos por la línea del muro de cerramiento en malla en una dirección de N 80 41' 51" E y una longitud de 45.88 metros hasta llegar al punto No 5, con coordenadas (Norte 2110.35; Este 4881.15), de este punto continuamos a lo largo del muro de

### CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
Transformación  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



cerramiento en malla con dirección S 560 32' 18"E y 12.69 metros, hasta llegar al punto Ng 6, con coordenadas (Norte 2103,19; Este 4891.99), de este punto nos apartamos del muro de cerramiento en malla con dirección N 850 00' 53" E y siguiendo la cerca de alambre de púas existente en una longitud de 35.11 metros llegamos al punto No 7, el cual tiene coordenadas (Norte 2141.26; Este 4895.31 es esquina de cerco), de aquí se continua a lo largo del cerco de alambre con dirección OESTE y una longitud de 38.42 metros hasta llegar al punto No 8, de coordenadas (Norte 2139.62; Este 4854.77 es esquina de cerco), de este punto continuamos por la línea del cerco de alambre con dirección N 510 50' 19" W y una longitud de 29.51 metros hasta llegar al punto No 9, con coordenadas (Norte 2156.40; Este 4833.42 punto de intersección de cercos), lindando entre los puntos (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 con terrenos de CENEXPO), del punto Ng 9 se sigue a lo largo del cerco de alambre con dirección N720 43'54" E y una longitud de 96.89 metros hasta llegar al punto No 12 con coordenadas (Norte 2185.16, Este 4925.95), desde este punto se sigue a lo largo de cerco de alambre con dirección S 690 52' 22" E y una longitud de 59.43 metros hasta llegar al punto NO 13, de coordenadas (Norte 2164.71; Este 4981.75), de este punto se continua a lo largo del cerco de alambre en dirección S. 370 25' 08" E pasando antes por el punto No 14 hasta completar una longitud de 126.63 metros y llegar al punto 14 A; de coordenadas (Norte 2064.13; Este 5058.71), el cual está ubicado en la intersección que hacen la prolongación de la línea formada por los puntos (13,14 y 14A) con la paralela al eje (margen derecha) de la vía que comunica a Armenia con el municipio de la Tebaida. Lindando por este costado entre los puntos (9, 12, 13,14 y 14A) con predios de A. J NACIONAL DE INVERSIONES Y CIA. LTDA. De este punto se sigue por la línea paralela al eje de la vía (margen derecha) en dirección S 430 43 08" W y una longitud de 199.44 metros hasta encontrar el punto No 148; que fue el lugar de partida. Lindando por este costado (frente del lote) con la vía ya referida. El área comprendida entre los anteriores linderos es de 42.770.70 m2.  
###

**TERCERO:** La referida diligencia se realizará por parte del representante legal de la sociedad **RIVIERA PARK S.A.S.** en su calidad de arrendatario a favor del representante legal de la parte convocante **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO** o a su apoderada judicial en calidad de arrendador, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente proveído o de la providencia que resuelva la solicitud de aclaración, corrección o adición, si fuere el caso.

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**3148238225**

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

**CUARTO:** Condenar a la Parte Convocada **RIVIERA PARK S.A.S.**, y a favor de la Parte Convocante **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO** al pago de las siguientes sumas de dinero por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos domiciliarios y clausula penal, conforme la parte considerativa de la presente sentencia, así:

1. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de mayo de 2023, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de junio de 2023;
2. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de junio de 2023, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de julio de 2023;
3. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de julio de 2023, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de agosto de 2023;
4. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de agosto de 2023, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de septiembre de 2023;
5. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2023, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de octubre de 2023;
6. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de octubre de 2023, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de noviembre de 2023;
7. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2023, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de diciembre de 2023;
8. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2023, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de enero de 2024;
9. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de enero de 2024, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de febrero de 2024;
10. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de febrero de 2024, más los intereses moratorios a la

**CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN**

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
**Transformación**  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**3148238225**

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

- tasa máxima legal civil a partir del 01 de marzo de 2024;
11. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de marzo de 2024, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de abril de 2024;
  12. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de abril de 2024, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de mayo de 2024;
  13. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de mayo de 2024, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de junio de 2024,
  14. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de junio de 2024, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de julio de 2024;
  15. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de julio de 2024, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de agosto de 2024;
  16. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de agosto de 2024, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de septiembre de 2024;
  17. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2024, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de octubre de 2024;
  18. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de octubre de 2024, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de noviembre de 2024;
  19. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2024, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de diciembre de 2024;
  20. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2024, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de enero de 2025;
  21. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de canon de arrendamiento del mes de enero de 2025 más los intereses moratorios a la tasa máxima legal civil a partir del 01 de febrero de 2025;

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



*Liderando la*  
Transformación  
Digital  
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



22. DIECINUEVE MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL CINCUENTA Y DOS PESOS (\$19.127.052) por concepto de los servicios de energía de la empresa EDEQ.
23. VEINTISÉIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS (\$26.643.380) por concepto del servicio de acueducto y alcantarillado EPA,
24. SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) por concepto de cláusula penal.

**QUINTO:** Condenar a la Parte Convocada **RIVIERA PARK S.A.S.** y a favor de la Parte Convocante **CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO** al pago de las agencias en derecho por la suma de CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$5.694.000), de acuerdo con las consideraciones expuestas en la Parte Considerativa del presente Laudo Arbitral.

**SEXTO:** Condenar a la Parte Convocada **RIVIERA PARK S.A.S.**, a título de costas del proceso, al pago del cien por ciento de las sumas fijadas por el tribunal por concepto de honorarios y gastos del tribunal, que asciende a la suma de DIECISÉIS MILLONES CIENTO TRECE MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS (\$16.113.290).

**SÉPTIMO:** Informar sobre la expedición de este laudo al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío.

Por secretaría se le remitirá copia de esta providencia

**OCTAVO:** Expedir copia auténtica de este laudo con destino a cada una de las partes con las anotaciones y constancias del caso

**NOVENO:** Ejecutoriado este laudo arbitral, se procederá a la causación del último cincuenta (50%) de los honorarios y del correspondiente pago de la contribución arbitral, así como a la rendición final de cuentas, para lo cual se devolverá a las partes el remanente no utilizado de la suma correspondiente a otros gastos ” en caso de haberlo.

Este laudo se notificó en audiencia.

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>



**CÁMARA  
DE COMERCIO  
DE ARMENIA  
Y DEL QUINDÍO**

*Liderando la*  
**Transformación  
Digital  
Empresarial**



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



**3148238225**  
conciliacion@camaraarmenia.org.co  
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

**JULIO CESAR GOMEZ GALLEGO**

Arbitro

**ROSA LEONOR GONZÁLEZ RODRÍGUEZ**

Secretaria Tribunal.

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE	<a href="mailto:camara@camaraarmenia.org.co">camara@camaraarmenia.org.co</a>
APODERADA CONVOCANTE	<a href="mailto:abogadamarcela@hotmail.com">abogadamarcela@hotmail.com</a>
PARTE CONVOCADA	<a href="mailto:rivieraparkarm@hotmail.com">rivieraparkarm@hotmail.com</a> <a href="mailto:rivierapark11@gmail.com">rivierapark11@gmail.com</a>
APODERADO CONVOCADA	<a href="mailto:saidrubiano@gmail.com">saidrubiano@gmail.com</a>